

# شرح قانون إيجاز الأمان

وتمنظم العلاقة بين المؤجر والمستأجر  
وفقاً للتشريعات المعمول بها الآن ولاحدث أحكام النقض

تأليف

الدكتور سليمان مرسى

أستاذ ورئيس قسم القانون المدنى بكلية الحقوق جامعة القاهرة سابقاً  
ورئيس قسم البحوث والدراسات القانونية والشرعية  
بمعهد البحوث والدراسات التابع لجامعة الدول العربية سابقاً  
والحاصل لدى محكمة النقض

## الجزء الاول

طبعة قوانين ايجاز الاماكن ونطاقى سرياتها -  
اهم احكامها : تحديد الاجرة والامتداد القانونى

الطبعة التاسعة

مهم في تنقيحها وتزويدها باحدث احكام النقض حتى اخر سنة ١٩٨٩  
الاستاذ المستشار

ألفى بقطر حبشى

المستشار السابق بمحكمة النقض

١٩٩٠





# شرح قانون إيجاز الأجر

وتمنظم العلاقة بين المؤجر والمستأجر  
وفقاً للتشريعات المعمول بها الآن ولاحدث أحكام النقض

تأليف

الدكتور سليمان مرقس

استاذ ورئيس قسم القانون المدني بكلية الحقوق جامعة القاهرة سابقاً  
ورئيس قسم البحوث والدراسات القانونية والشرعية  
بمعهد البحوث والدراسات التابع لجامعة الدول العربية سابقاً  
والمحامي لدى محكمة النقض

## الجزء الاول

طبعة قوانين ايجار الاماكن ونطاق سرياتها -  
اهم احكامها : تحديد الاجرة والامتداد القانوني

## الطبعة التاسعة

اسهم في تنقيحها وتزويدها باحدث احكام النقض حتى آخر سنة ١٩٨٩  
الاستاذ المستشار

ألفى بقطر حبشى

المستشار السابق بمحكمة النقض

١٩٩٠





## تقديم

مضى على نفاذ الطبعة الثامنة من هذا الكتاب خمس سنوات ، بعد أن كان الكتاب قد تبوأ بطبعاته السبع التي توالى خلال ربع قرن ، منزلة مرموقة في ساحات المحاكم ولدى المشتغلين بقانون ايجار الأماكن من محامين وخبراء ، بفضل الإضافات الجوهرية التي تتابع ادخالها على كل من طبعاته تلك ، فترك نفاذها فراغا محسوسا في المكتبات القانونية العامة والخاصة ، ولا سيما الناشئة منها ، وظهرت الحاجة الى سد هذا الفراغ بإعادة طبع الكتاب مرة أخرى بعد تجديده وتزويده بما استحدث في مجال قانون ايجار الأماكن من تشريع أو قضاء أو فقه .

ولكنى تريتت في ذلك طوال السنين الخمس الماضية انتظارا لصدور تشريع جديد أعلن عن اعداده لعلاج بعض أوجه القصور التي أظهرها العمل في التشريع القائم .

وقد شرفت بالاشتراك في أعمال بعض اللجان التي شكلت على أعلى مستوى فنى لاعداد مشروع ذلك التشريع المبتغى ومناقشة نصوصه ، وقد تم وضع المشروع التمهيدى لذلك التشريع منذ سنوات ووصل به المطاف الآن الى مجلس الدولة ولكنه لم يقدر له أن يصدر حتى اليوم ولا يمكن التنبؤ بموعد صدوره .

ولأن الحاجة أصبحت تدعو الى اصدار هذه الطبعة من الكتاب دون انتظار صدور ذلك التشريع ، فقد عقدت العزم على البدء فيها منذ عام تقريبا ، مطلا النفس بأنه اذا صدر التشريع المرتقب في اثناء العمل في اخراج هذه

## ( د )

الطبعة ستكون لدى فرصة لنتاوله في أجزاء الكتاب التى لا يكون تم طبعا ، أو تناوله - ولو في ايجاز - في ملحق هذا الجزء الأول أو في الجزء الثانى من الكتاب الذى أقدر للفراغ منه عاما آخرا بإذن الله ، وهكذا أكون أصبت هدفين بسهم واحد ، إذ أكون لبيت الحاجة الملحة الى تجديد الكتاب وتوفيره للراغبين في اقتنائه ، وفي الوقت ذاته أكون ضمنته في بعض أجزائه أو في ملحق له الأحكام التى سيتضمنها التشريع المنتظر .

ولئن كان صدور هذا التشريع قد أبطا أكثر مما كتبت أقدر ، ولم يتح لى عرض أحكامه في مواضعها من هذا الجزء الأول الذى أوثك اتمام طبعه ، فما زلت آمل أن يتاح لى أن أنشر في ملحقه نصوص المشروع النهائى لهذا التشريع بعد انتهاء مناقشته وإقراره في مجلس الدولة ، على أن أتناول في الجزء الثانى ان شاء الله عرض أحكام القانون الجديد بعد إصداره وفي ضوء مناقشات مجلس الشعب .

وقد آليت على نفسى أن أعرض هذا النقص في الطبعة الحالية بصرف مزيد من الجهد في جمع واستقصاء وتحليل أحكام المحاكم على اختلاف جهاتها ، وبخاصة أحكام المحكمة الدستورية وأحكام محكمة النقض في دوائرها الإلجارية والجنائية ، وأحكام محكمة القيم ، لما فيها كلها من معين لا ينضب يزودنا بالطلول القانونية لكافة مايعرض على المحاكم من مسائل وأقضية .

ومن أهم ما عرضت من أحكام ، حكم المحكمة الدستورية الصادر بتاريخ أول أبريل ١٩٨٩ بعدم دستورية قرار أحد المحافظين بمد سريان أحكام القانون رقم ٤٩/١٩٧٧ الى بعض قرى محافظته (نبذة ٥ ص ٣٦) ، وحكمها الصادر

في ٢٩ أبريل ١٩٨٩ بعدم دستورية المادة ٢٧ من القانون رقم ١٩٨١/١٣٦ فيما تضمنته من معاملة بعض الأماكن المؤجرة لغير السكن معاملة الأماكن المؤجرة للسكن من حيث اعفاؤها من زيادة الأجرة المقررة بالمادة ٧ من القانون المذكور ( ص ٢٩١ والهامش ١٥٩ مكررا ) .

ومن أحكام دوائر الاجارات بمحكمة النقض :

( أ ) الأحكام التي قررت مبدأ عينية تقدير القيمة الاجارية ( ص ٢٧٩ و ص ٢٨٠ ) ، ( ب ) حكم ٨ يونيه ١٩٨٩ الذي قرر أن العبرة في تحديد طبيعة الأرض المؤجرة هي بما أثبت في العقد ، بشرط أن يكون مطابقا للحقيقة ولارادة المتعاقدين ( ص ٨١ والهامش ٤٩ مكررا ) ، ( ج ) حكم ٢٣ مارس ١٩٨٨ القاضي بأن تأجير أرض فضاء لاستعمالها فناء لمدرسة مجاورة لا يخرجها عن طبيعتها وعن كون اجارتها واردة على أرض فضاء ( ص ٧٨ ) ، ( د ) وحكم ٢٢ فبراير ١٩٨٢ الذي قضى باعتبار الكشف الرسمية - المستخرجة من دفاتر الحصر عن العقارات التي أنشئت بعد ٥ نوفمبر ١٩٦١ ودخلت بذلك في نطاق تطبيق القانون رقم ١٩٦٢/٤٦ وما تلاه من قوانين حددت القيمة الاجارية على أسس موضوعية معينة - دليلا كاملا على قانونية الأجرة المثبتة بها ( ص ٢٧٦ و ٢٧٧ ) .

( هـ ) وحكم ٥ أبريل ١٩٨٩ الذي قرر أن الاتصال الصادر من المؤجر بقبض أجرة شهر غير شهر الأساس يجوز اتخاذه قرينة على أجرة شهر الأساس ( ص ٢٦٧ هامش ١١٥ ) ، ( و ) وحكم ٩ يونيه ١٩٨٢ الذي قرر أن القيمة الاجارية التي تحدد وفقا للأسس الموضوعية المقررة في قوانين ايجار الأماكن ابتداء من القانون رقم

( و )

١٩٦٢/٤٦ انما يراعى فيها انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة الانتفاع العادى للسكن ، ويجوز زيادتها مقابل أية مزية اضافية يمنحها المستأجر كالترخيص بالتأجير من الباطن خاليا أو مفروشا وتغيير الاستعمال من السكن الى غير السكن ( ص ٦٥٦ هامش ٢١١ مكرر ) •

وحكم ١٨ فبراير ١٩٨٨ الذى قرر أن اتفاق المؤجر والمستأجر على مقابل المزايا المستقلة عن العين المؤجرة يجب اعماله ما لم يقصد به الاحتىال على القانون ( ص ٢٩٨ هامش ٩٥ ) ، ( ز ) وحكم ٢٢ مارس ١٩٨٤ الذى قرر أنه اذا كان المكان المؤجر مهيا لاستعماله فى عمل تجارى أو صناعى أو مهنى دون أن تتوافر فيه عناصر الجدك ، فإنه لا يكون مقصودا ايجاره لذاته بل للانتفاع به فيما هىء له ، ويخرج بذلك عن نطاق تطبيق قانون ايجار الأماكن ( ص ٩٣ ) ، ( ح ) وحكم ١٥ مايو ١٩٨٥ القاضى بأن مدة الاستيلاء المؤقت على العقار لا تتجاوز ثلاث سنوات من تاريخ الاستيلاء الفعلى ويتعين فى نهاية هذه المدة اعادة العقار الى مالكه مع التمويض ( ص ١٦٧ هامش مكرر ٢ ) ، ( ط ) وحكم ١٥ أبريل ١٩٨٢ الذى قضى باعتبار رسم النظافة واجبا اضافته الى الأجرة ويعتبر جزءا منها يترتب على التأخير فى أدائه للمؤجر الحكم بالاخلاء ( ص ٥٤٦ هامش ٨١ مكرر ) ، ( ي ) وحكم ٤ مايو ١٩٨٨ الذى قضى بأن القييد الذى ورد فى المادتين ١٨ و ٢٠ من ق ١٩٧٧/٤٩ على الطعن فى حكم المحكمة الابتدائية الذى يفصل فى التظلم من قرار لجنة تقدير القيمة الاجارية ، وكذلك على الطعن فى حكم محكمة الاستئناف الصادر فى هذا الشأن يقتصر على ما يتعلق بتقدير القيمة الاجارية فقط ولا يسرى على ما عدا ذلك مما يكون حكم المحكمة قد فصل فيه ( نبذة ١٥١ ص

## ( ن )

٧٥٩ ) ، ( ك ) وحكم ٧ أبريل ١٩٨٨ القاضي بأن امتداد عقد الايجار بعد موت المستاجر الى أقاربه المقيمين معه وفقاً للمادة ٢٩ من ق ١٩٧٧/٤٩ يشترط فيه أن يكون عقد الايجار مايزال قائماً وقت وفاة المستاجر أو تركه العين المؤجرة ( نيزدة ١٦٩ هامش ٣ مكرراً ) ، ( ل ) وحكم ٨ فبراير ١٩٨٨ الذي قرر أن المشاركة السكنية مع المستاجر منذ بدء الاجارة تخول المساكين حق البقاء في العين المؤجرة بعد ترك المستاجر أو وفاته ولو كانوا من غير أقاربه الذين ورد ذكرهم في المادة ٢٩ من ق ١٩٧٧/٤٩ ( ص ٧١٤ هامش ٣٨ ) . وهو ما يشعر بأن محكمتنا العليا ترى أن المساكين من غير الأقارب المشار اليهم في تلك المادة يثبت لهم حق ليس مستمداً من نصها ، بل من مجرد مسكنتهم للمستاجر منذ بدء الاجارة ، أي من عقد المستاجر ومن نيابة هذا الأخير عنهم في ذلك العقد نيابة مفترضة . وهو عود الى ما كانت المحكمة أخذت به في ظل أحكام القانون رقم ١٩٤٧/١٢١ من نيابة المستاجر نيابة مفترضة عن المساكين له منذ إبرام العقد .

ومن أحكام النقض الجنائي حكم ٥ ديسمبر ١٩٨١ الذي قرر أن تقاضى المستاجر بدل إخلاء مقابل قبوله انتهاء عقد الايجار وإخلاء العين المؤجرة أمر مباح ولا يقع تحت التائيم ( ص ٣٥٣ هامش ٢١٣ مكرراً ) .

ومن قضاء محكمة القيم حكماها الصادران أولهما بتاريخ ١٥ سبتمبر ١٩٨٤ وثانيهما بتاريخ ١٠ نوفمبر ١٩٨٤ القاضيين بأن قيد التلثين الذي فرضته المادة ١٣ من ق ١٩٨١/١٣٦ على المتصرف في الأماكن المرخص في اقامتها منذ بدء سريان هذا القانون لا يرد على الأماكن المرخص في اقامتها لغير أغراض السكن ( ص ٧٦٨ هامش ٢ مكرر رابع ) .

## (ح)

وقد عاوننى فى اعداد هذه الطبعة وفى الاشراف على مراجعة طبعها أخى وزمىلى الأستاذ الفى بقطر حبشى المستشار السابق بمحكمة النقض وبذل فى ذلك الكثير من الوقت ومن الجهد . وكان لمعاونته اياى أثر كبير فى اخراجها على خير وجه ، فله منى جزيل الشكر على ما بذل وفائق التقدير لدقته وحرصه على أن تجىء هذه الطبعة فى مستوى عال مثل سابقتها .

والله أسأل أن يجزيه عنى خير الجزاء وأن يكثر من أمثاله المجدين ، فالحصاد كثير والفيلة قليلون .

والحق انى لقيت دائما وبخاصة فى مجال شرح قانون ايجار الأماكن استجابة طيبة وتعاوننا بكبيرا من اصدقائى المستشارين بمحكمة النقض ومحاكم الاستئناف واعضاء المكتب الفنى لتبويب الأحكام بمحكمة النقض الذين اتاحوا لى الاطلاع على أحكام محكمة النقض عقب صدورها بايام قلائل وقبل نشرها ، مما ساعد كثيرا على أن يجىء هذا الكتاب محيطا الى أقصى حد ممكن بجميع المبادئ التى أرستها دوائر الاجارات فى القضاء العالى ، وفى مقدمتها المبادئ التى أقرتها الهيئة العامة للمواد المدنية والتجارية ومواد الأحوال الشخصية أو الهيئتان المدنية والجنائية مجتمعتين ، فلا يسعنى الا أن أسجل لحضراتهم جميعا ، حفظهم الله وأبقاهم نхра دائما للعدالة فى وطننا الحبيب ، أجزل الشكر عن نفسى وعن جمهور القراء الذين سيفيدون من ذلك علما غزيرا ويقتصدون غناء كثيرا ووقتا طويلا .

والله ولى التوفيق .

## مقدمة

### في أزمة المسكن وعلاجها من طريق التشريعات الخاصة (١)

١ - نبذة تاريخية عن هذه التشريعات وحكمها - نظم التقنين المدني عقد الإيجار في الباب الثاني من الكتاب الثاني منه ، ويعتبر التقنين المدني الشريعة العامة *droit commun* التي تنطبق في جميع الأحوال ، ما لم تطرأ ظروف خاصة يرى المشرع معها ضرورة تعطيل بعض أحكامه أو استبدال غيرها بها وذلك بتشريع خاص يصدره لهذا الغرض .

ولقد لجأ المشرع الى ذلك مرارا في السبعين عاما الأخيرة ، حيث تدخل لأول مرة في هذا الأمر في أعقاب الحرب العالمية الأولى بإصداره قانونا في ٢١ نوفمبر ١٩٢١ قضى بتقييد أجور المساكن لمدة تنتهي في ٣٠ يونيه ١٩٢٢ ، ثم مد هذا الأجل على التوالي بالقانونين رقم ٢٦ لسنة ١٩٢٢ ورقم ١٦ لسنة ١٩٢٣ ثم بالقانون رقم ٢ لسنة ١٩٢٤

---

(١) انظر في أسباب أزمة السكن الحالية في مصر وفي حجبها وفيما يلزم انشاؤه من مساكن لحل هذه الأزمة بيان السيد وزير الاسكان والتعمير أمام مجلس الشعب في فبراير ١٩٧٦ .  
وانظر أيضا في تعداد أسباب أزمة السكن مؤلف الدكتور ميلاد حنا « أريد مسكنا » ، ومقاله بعنوان « المستقبل المجهول لازمة الاسكان » في الاهرام الاقتصادي العدد ٦٠٢ بتاريخ ٢٨ يوليه ١٩٨٠ ، ورسالة الدكتور عالية محمد عبد المنعم المهدي ، معيدة الاقتصاد بكلية الاقتصاد بجامعة القاهرة ، في مشكلة الاسكان في مصر ، القاهرة سنة ١٩٨٠ ، ومقال الدكتور عبد الرحمن عياد نائب رئيس محكمة النقض في جريدة الاهرام ١٩٨٢/٤/١٤ ص ٧ بعنوان أزمة الاسكان والطريق الى الحل .

الذى حدد تاريخ أول يولييه ١٩٢٥ أجلا ينتهى فيه مفعول هذا التشريع ،  
ثم صدر فى ١٣ يونيه ١٩٢٥ مرسوم بقانون ينص على الاجراءات  
التمهيدية الواجب اتباعها للعودة بالأمور الى أحكام القانون العام  
فيما يتعلق بدعاوى الإيجار •

وفى أثناء الحرب العالمية الثانية وقفت فى مصر حركة البناء  
وبخاصة تشييد المساكن بسبب انقطاع ورود المواد الأولية • وبالعكس  
من ذلك وغدت على المدن المصرية جموع كبيرة منها جيوش الحلفاء  
ومن يتبعها من موظفين مدنيين ، ومنها المهاجرون من بلاد أجنبية  
اجتاحتها جيوش العدو ، ومنها عدد وغير من أهل الريف المصرى جذبهم  
الى المدن ما نشأ فيها عن وجود هذه الجيوش من زيادة هائلة فى الأعمال  
وما صاحب الحرب من رواج ووفرة فى الأرباح ، فعمز وجود السكن  
لطالبه وأصبح من المتعين على الوافدين على المدن المصرية أن ييذلوا  
أعلى الأجور للحصول على المساكن ، وبدت لذوى الأملاك المبنية  
فرصة لرفع الاجارات طبقا لقانون العرض والطلب • وكان مما يبرر  
انتهازهم هذه الفرصة زيادة كمية النقود المتداولة زيادة انحطت معها  
قوتها الشرائية من جهة ومن جهة أخرى اطراد ارتفاع تكلفة البناء فى  
المناخى التى تستحدث •

وبدا غملا ذوو الأملاك بالتنبيه على المستأجرين باخلاء الأماكن  
المؤجرة عند انتهاء مدد عقودهم أو بمضاعفة أجرة الأماكن القائمة  
أو بالمغالة فى أجرة الأماكن التى تستحدث ، وخشى المشرع أن يشترط  
الملاك فى ذلك فيزيدوا أزمة المساكن تفاقمًا ، فأصدر فى ظل الأحكام  
العرفية أمرا عسكريا رقم ١٥١ لسنة ١٩٤١ غل به أيدى الملاك عن زيادة  
اجارات المساكن الا فى حدود ضئيلة ، وقرر امتداد العقود الجارية بعد  
انتهاء مدتها امتدادا تلقائيا الى حين صدور أوامر أخرى بحيث يصبح  
غير جائز للملاك أن يضعوا حدا لهذه العقود وأن يطلبوا اخلاء



المستأجرين الأماكن المؤجرة اليهم (٢) ، ثم أدخل الحاكم العسكري على أحكام هذا الأمر تعديلات عدة ، ثم استبدل به الأمر رقم ٣١٥ لسنة ١٩٤٢ (٣) ، ثم أدخل على هذا الأمر الأخير عدة تعديلات منها التعديل الصادر بالأمر رقم ٣٦٩ الخاص بتحديد ايجار الأماكن المفروشة (٤) ، الى أن أعاد النظر في هذه الأحكام جميعا واستبدل بها الأمر رقم ٥٩٨ الصادر في ١١ يولييه ١٩٤٥ الذي عدل فيما بعد تعديلا بسيطا بالأمر رقم ٦٠٤ الصادر في ٣١ يولييه ١٩٤٥ (٥) .

وعند إلغاء الأحكام العرفية في سنة ١٩٤٥ صدر المرسوم بقانون رقم ٩٧ لسنة ١٩٤٥ (٦) وقرر استمرار العمل بالأحكام الواردة بالأمر رقم ٥٩٨ المعدل بالأمر رقم ٦٠٤ المذكورين آنفا لمدة سنة واحدة تنتهي في ١٥ أكتوبر ١٩٤٦ حتى يمكن استصدار قانون بتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين فيما بعد انتهاء تلك السنة . غير أن البرلمان لم يتمكن من انجاز القانون المنتظر قبل نهاية السنة ، فاستصدرت الحكومة في ٢ أكتوبر ١٩٤٦ ، فيما بين دورى انعقاد البرلمان ، المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ متضمنا الأحكام التي كان يراد أن يتضمنها القانون (٧) . واستمر العمل بهذا المرسوم بقانون الى أن صدر

- 
- (٢) منشور في مدونة التشريعات الاستثنائية للاستاذ انطون صفر ج ١ في هابش ص ١٦٤ وما بعدها .  
(٣) منشور في المرجع السابق ج ٣ ص ١٥٨٨ .  
(٤) منشور في المرجع السابق ج ٣ ص ١٥٩١ وانظر في شأنه الاسكندرية المخططة ٢٣ ابريل ١٩٤٦ / ٥٨ ص ١٦٢ .  
(٥) وهما منشوران في المرجع السابق ج ٤ ص ٢٧٧٩ و ص ٢٧٩٠ ، وفي الحياة ص ٢٥ ص ٢٥١ و ص ٢٥٥ .  
(٦) منشور في الحياة ٢٥ ص ٢٤٩ .

(٧) انظر الحياة ٢٦ ص ٧١٧ وما بعدها . وقد عرض هذا المرسوم بقانون على البرلمان لأقراره أو رفضه وفقا لحكم الدستور ، فأحال مجلس النواب الى لجنة الشؤون التشريعية به ونظرته اللجنة بجلسته ٩ ديسمبر ١٩٤٦ ، فتناقشت في أمر دستوريته من حيث مطابقتها لحكم المادة ٤١ من الدستور أو عدمها وانتهت الى عدم مطابقتها لها وعدم دستوريته . وكان =

القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ في ١٤ يولييه ١٩٤٧ متضمنا الأحكام التي أريد بها أن تكون دستورا مؤقتا ينظم العلاقة بين مؤجرى الأملاك ومستأجريها في الظروف الاقتصادية الشاذة التي ما زالت تقتضى تعطيل بعض أحكام القانون المدنى الى أن تزول هذه الظروف ويصدر قانون جديد بالغاء هذا التشريع الاستثنائى وبالعودة الى تطبيق الاحكام العامة المخصوص عليها في التقتين المدنى(٨) .

وقد أدخلت على هذا القانون تمديدات كثيرة بقوانين لاحقة كالقانون رقم ٧٩ الصادر في ١٥ يونيه ١٩٤٩ والقانون رقم ٨٧ الصادر في ٢٠ يولييه ١٩٤٩ والقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ والقانون رقم ٦٥٧ لسنة ١٩٥٣ والقانون رقم ٥٦٤ لسنة ١٩٥٥ والقانون رقم ٣٥٣ لسنة ١٩٥٦ (٩) والقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ والقانون رقم ١٦٨ لسنة

---

= يترتب على ذلك أن يبطل العمل بهذا المرسوم بقانون وأن تعود علاقات المؤجرين والمستأجرين الى سلطان القانون العام بالرغم من بقاء الظروف الخاصة التي اقتضت تنظيم هذه العلاقات بتشريع استثنائى . لذلك آثرت اللجنة أن تقرير في اصدار قرارها بعدم مطابقة هذا المرسوم بقانون للمادة ٤١ من الدستور الى أن يتقدم أحد الاعضاء باقتراح بقانون يقوم مقام هذا المرسوم بقانون حتى لا تترك المستأجرين تحت رحمة المؤجرين ، ثم قدم حضره النائب المحترم الاستاذ عزيز مشرقى اقتراحا بقانون لا يختلف في احكامه كثيرا عن أحكام المرسوم بقانون رقم ١٩٤٦/١٤٠ ، واقره المجلسان بعد تعديلات قليلة وصدر به القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ . وقد تضمن هذا القانون في المادة ١٧ منه نصا يعتبر اقرارا للمرسوم بقانون رقم ١٩٤٦/١٤٠ ولنفاذه الى الوقت الذى يبدأ فيه العمل بالقانون المذكور ، وبذلك وفق البرلمان بين رغبته في رفض المرسوم بقانون لعدم دستوريته وبين شعوره بضرورة عدم ترك العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين تخضع لاحكام القانون العام في الظروف الاقتصادية المعاصرة لحظة واحدة .

(٨) ويلاحظ أن التشريع الاستثنائى قد تضمن ايضا نصوصا خرج بها على قانون المرافعات فيما يتعلق باختصاص المحاكم وبالاجراءات وبجواز الطعن في الاحكام . وهذه النصوص ايضا تعتبر معطلة احكام قانون المرافعات فيما خرجت فيه عليها بالنسبة الى العلاقات التي يسرى عليها هذا التشريع الاستثنائى الى حين الفائه والعودة الى الاحكام العادية .

(٩) وقد نشر اولها في الوقائع المصرية في العدد ٨٣ بتاريخ ٢٣ يونيه =

١٩٦١ والقانون رقم ٢٤ لسنة ١٩٦٥ والقانونين رقمي ٣٦ و ٣٧ لسنة ١٩٦٦ ، كما أكملت حلقاته باصدار القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ والقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ المعدل بالقانون رقم ١٣٣ لسنة ١٩٦٣ والقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ والقانون رقم ٤٦/١٩٦٨ ، ثم استبدل بالقانونين رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ورقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ والقوانين المعدلة لهما القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ (١٠) ، ثم أدخلت عليه عدة تعديلات الى أن استبدل به أخيرا القانون رقم ٤٩/١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر (١١) ، ثم صدر القانون رقم ١٣٦/١٩٨١ ببعض أحكام خاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، استكملت بها حلقات هذا التنظيم وعولجت فيها بعض ثغراته (١١ مكرر) .

ولا نزاع في أن هذه التشريعات الخاصة قد حققت كل منها بدوره الى حد كبير والى وقت قريب الغرض منها ، فكفلت السكن لجمهور المستأجرين مقابل أجره تكاد فيما يتعلق بالمباني القديمة على الأقل لا تتجاوز أجره ما قبل الحرب وخففت بذلك أزمة المساكن الى حين . غير أنه يلاحظ أن الحلول التي أخذت بها هذه التشريعات لم يكن لها من

---

١٩٤٩ ، والثاني في العدد ٩٩ بتاريخ اول اغسطس ١٩٤٩ ، والثالث في العدد ١٣٤ مكرر في ١٨ سبتمبر ١٩٥٢ ( وفي المحابة ٢٣ العدد الاول ص ٨٧ ) ، والرابع في النشرة التشريعية سنة ١٩٥٢ ص ٢١٢٧ ، والخامس في النشرة التشريعية سنة ١٩٥٥ ص ٣٣١٧ ، والسادس في النشرة التشريعية سنة ١٩٥٦ ص ٢٥٩٦ .

(١٠) وقد نشرنا نصوص هذه القوانين الأخيرة في ملحق هذا الكتاب في طبعته السادسة .

(١١) نشر هذا القانون في العدد ٣٦ من الجريدة الرسمية الصادر بتاريخ ٨ سبتمبر ١٩٧٧ وصار نافذا اعتبارا من ٩ سبتمبر ١٩٧٧ وسنوره نصوصه كاملة في ملحق الكتاب .

(١١ مكرر) نشر هذا القانون في العدد ٣١ تابع ج من الجريدة الرسمية الصادر بتاريخ ٣٠ يولييه ١٩٨١ وصار نافذا اعتبارا من ٣١ يولييه ١٩٨١ وسنوره نصوصه كاملة في ملحق الكتاب .

أثر سوى التخفيف من أعباء السكن بالنسبة الى المستأجرين وقت العمل بها ، ولكنها لم تؤد الى علاج أزمة المساكن علما جديرا يتعدى أثره المستأجرين الحاليين ويشمل جميع طالبي السكن في المستقبل ، ذلك أن هذه الحلول اذا كانت قد خففت بعض الشيء من آثار أزمة السكن بالنسبة الى المستأجرين المستقرين في مساكنهم ، فانها لم تخفف تلك الآثار بالنسبة الى طالبي السكن الجدد ، فضلا عن أن ما حققته بالنسبة الى المستأجرين المستقرين في مساكنهم كان على حساب ذوى الأملاك المبنية وبخاصة القديم منها بل انه قد ألحق بهؤلاء الأخيرين ظلما فادحا لم يكتف فيه بغل يدهم في التأجير الى مستأجرين آخرين بعد انتهاء عقود الأولين بل اقتضى أن تفرض عليهم أجرة ما قبل الحرب فرضا مع زيادة طفيفة لا تتجاوز في الغالب ١٠ ٪ أو ١٢ ٪ مع أن جميع الأسعار قد ارتفعت بنسبة تتراوح بين ٥٠٠ و ٨٠٠ ٪ على الأقل بل بلغ ارتفاع بعضها عشرة أضعاف ووصل أخيرا في كثير من السلع الى ٤٠ أو ٥٠ ضعفا ونشأ عن ارتفاعها زيادة باهظة في تكاليف صيانة المباني ، فوق ما صاحب هذا الارتفاع من زيادة تقابله في دخل أغلب الطوائف الأخرى غير ذوى الأملاك المبنية وما استتبعه ذلك من انحطاط قوة النقود الشرائية(١٢) ، فصارت الأجرة القديمة المجمدة على هذا الوجه

---

(١٢) انظر في هذا المعنى التقرير الثاني للجنة العدل بمجلس الشيوخ عن مشروع القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وقد جاء فيه : « ان القانون ضحى المالك لمصلحة المستأجر أولا بعدم السماح له بزيادة الاجرة اكثر من نسبة معينة ( تتراوح في غالب الاحوال بين ١٠ ٪ و ١٢ ٪ ) مع أن تكاليف الحياة قد زادت أكثر من ٣٠٠ أو ٤٠٠ ٪ ، ( كان ذلك وقت وضع هذا التقرير في سنة ١٩٤٧ ) وذلك نظرا لاحتياج الناس للمباني للسكن وغيره وعدم قدرة أغلبهم على دفع الاجور الحقيقية لها فيما اذا تركت ترتفع الى المستوى الطبيعي لتكاليف الحياة في الوقت الحاضر ، كما حرم على المؤجر ان يخرج الساكن ولو انقضت مدة الاجارة ، ولذلك يجب أن تلقى على المستأجر واجبات شديدة تضمن من جهة قبله بسداد هذه الاجرة المخفضة في ميعادها ومن جهة أخرى المحافظة على أن يكون شغله للبخل في مقابل سداده هذه الاجرة المحدودة ناشئا عن ضرورة حقيقية دون أن يتخذ وسيلة للاستغلال والربح بأن يؤجره من بلطته » .

منذ عشرات السنين ضئيلة القيمة واختل التوازن بين كفتي المؤجر والمستأجر اختلالا كبيرا كان له أكبر الاثر في تفاقم أزمة الاسكان .

ويبين من ذلك أن العلاج الذي عالجته به هذه التشريعات الخاصة - ولاسيما الأولى منها - أزمة المساكن يكاد أن يعدل في نتيجته بالنسبة الى ذوى الأملاك القديمة نزع جزء من قيمة الانتفاع بهذه الأملاك للمصلحة العامة أو بعبارة أدق لمصلحة المستأجرين القدامى ولكن دون مقابل أو تمويض ، وليس ذلك من العدالة في شيء ولاسيما اذا لاحظنا أن ايجارات الأماكن التي لم تشملها تلك التشريعات وايجارات الأراضي الزراعية قد تضاعفت عدة أضعاف فأوجدت بذلك تفاوتاً كبيراً بين فئة من الملاك والفئة الأخرى (١٣) . ولا شك في أن الانصاف كان يقتضى علاج أزمة المساكن بغير هذا العلاج الذى يلقي كل النعب على طبقة مالكي الأماكن وبخاصة المعدة

---

وانظر في تقييم تجربة تجريد اجرة المساكن خلال ٣٥ عاماً ما سبق ان أوردناه في نبذة ١٣٥ مكرر (٥) وما بعدها من الطبعة السابعة من هذا الكتاب ، ولم نر بعد محلاً لتكراره في الطبعتين الحالية والسابقة عليها ، فليرجع اليه في الطبعة السابعة من يهمة الامر .

(١٣) ويلاحظ انه بالرغم من صدور القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ الخاص بالاصلاح الزراعى ومن وضعه حداً اقصى لاجرة الاطيان الزراعية قدره سبعة اضعاف الضريبة الاصلية المربوطة على الارض المؤجرة ، فان اجرة الاطيان لم تنزل الى المستوى الذى جبتت عنده اجرة الاملاك المبنية القديمة ، لان ضرائب الاطيان كلن قد اعيد ربطها في سنن الرواج فارتفعت واصبحت في غالب الاحوال اساساً لا بأس به لتقدير اجرة الارض ، فضلاً عن ان ملك الارض الزراعية قد ترك له القانون حرية زرعها لخصابه ( على المذبة ) او من طريق المزارعة اذا وجد ذلك اجدى له من تأجيرها بالاجرة القانونية . ومع ذلك فقد عمد المشرع فعلاً الى اعادة تقدير ضريبة الاراضى الزراعية وزادها زيادة محسوسة ، علمت على تحديد اجرة تلك الاراضى بزيادة لا بأس بها ، وخففت من القيود المفروضة على الملك الزراعيين ، في حين ان ملك البناء ليس له من سبيل الا تأجيرها بالاجرة القانونية التى لا تكاد تجاوز اجرة ما قبل الحرب بل لم يعد له منذ صدور القانون رقم ٢٤ لسنة ١٩٦٥ حتى حق استرداد العين المؤجرة ليمسكها بنفسه او ليسكن نبيها احد اولاده او ذويها اذا ما طرأت ضرورة تدعوه الى ذلك .

منها للسكن (١٤) ، وهذا ما حاوله المشرع في القانون رقم ١٩٦٢/٤٦ بالنسبة الى الأماكن المستحدثة بعد ٥ نوفمبر ١٩٦١ أو التي لم تؤثر أو تشغل لأول مرة قبل ذلك التاريخ وما سار عليه أيضا في القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ الذي استبدله بجميع القوانين السابقة بالنسبة الى الأماكن التي تستحدث بعد ١٨ أغسطس سنة ١٩٦٩ (١٥) .

وقد دل العمل بالقانونين رقمي ١٩٦٢/٤٦ و ١٩٦٩/٥٢ على

---

(١٤) وقد عالج القانون الفرنسي الصادر في اول سبتمبر ١٩٤٨ الامر بزيادة الاجارات القدية زيادة تدريجية سنوية بحيث لا يشعر المستاجر بوطأتها، ولكنها تخفف تدريجيا من العبن الواقع على الملاك وتؤدي مع الوقت الى التقارب بين اجارات الاماكن القدية واجارات الاماكن الحديثة . وقد اخذ المشرع اللينائي بمثل ذلك تقريبا حيث جرى على اصدار تشريعات متتالية بين سنة ١٩٤٤ وسنة ١٩٦٢ يحدد بها نسبة الزيادة في الاجرة من كل سنة ، ثم اصدر القانون رقم ١٩٦٧/٢٩ بتخفيض بدل الاجار في العقود التي أبرمت ما بين سنة ١٩٦٢ وتاريخ بدء العمل به بنسبة ١٥ ٪ بعد مضي أربع سنوات من تاريخ رخصة الأشغال .

وقد قلنا في طبعة سابقة انه كان يجب على الاقل أن تخفف الدولة هذا العبء الفادح الذي ألقي على مالكي الاماكن المعدة للسكن بأن ترفع عنهم عوائد المباني طوال مدة سريان التشريع الاستثنائي ، لا أن تقرر إعادة ربط هذه العوائد على جميع المباني دفعة واحدة قبل حلول المواعيد الخاصة بذلك وزيادتها بنسبة تتراوح بين ٥٠ و ١٠٠ ٪ كما فعلت أخيرا بالرغم من بقاء الاجارات مقيدة بالتشريع الاستثنائي . وقد استجاب المشرع لذلك باصداره القانون رقم ١٩٦١/١٦٩ باعفاء الاملاك المبنية من الضريبة العقارية كلها أو بعضها ، ولكنه ألزم الملاك بخفض الاجرة للمستأجرين بقرار الضرائب التي أعفوا منها .

ولقد اتصفت محكمة القضاء الإداري مالكي المباني في شأن ربط العوائد بعض الانصاف أدققت في ٢٦ فبراير ١٩٥٢ بأن عوائد المباني يجب أن تقدر على أساس اجرة المثل ، وأنه اذا كان البناء خاضعا لاحكام القانون رقم ١٩٤٧/١٢١ ، فيجب أن تقدر عوائد المباني على أساس اجرة ابريل ١٩٤١ أو اجرة المثل في ذلك الشهر مضافا اليها الزيادة التي قدرها القانون المذكور ( الحماية ٣٣ - ١٠٩٠ - ٤٦٩ ) .

(١٥) انظر ما مسجيء بعد في شأن هذين القانونين الآخرين . وكان المشرع العراقي قد سبق الى الاخذ بعمل آخر يحقق ذلك في القانونين رقم ١٩٥٨/٦ ورقم ١٩٦٢/٧٨ ( انظر كلظم الشيخ جاسم ، في قانون ايجار العقار ، بغداد سنة ١٩٦٧ ص ١٧٧ وما بعدها ) .

انهما لم يؤديا الى انفراج أزمة السكن ، بل الملاحظ أن هذه الأزمة اشتدت في السنوات الأخيرة عما كانت عليه وقت صدور القانون رقم ١٩٦٢/٤٦ حيث كانت اللافقات الى مساكن للإيجار بدأت تعود الى الظهور ثم اختفت كلية بعد صدور القانون المذكور بعام أو عامين ، فأصبح الحصول على سكن جديد أصعب منالا مما كان عليه وقت صدور ذلك القانون ، وتضاعفت قيمة بدل الإخلاء ( خلو الرجل ) الذى يضطر طالب الاستئجار الى دفعه ، وذلك رغم تخليط العقوبة على اقتضائه ( أنظر ما سيجىء في نبذتى ٤٤ و ٤٨ ) .

وإذا كان من أسباب ذلك تضخم عدد السكان من جهة ، فإن منها أيضا عزوف أغلبية ملاك المباني القديمة عن صيانتها بسبب تجميد أجرتها عند مستوى منخفض لا يتناسب مطلقا مع تكاليف صيانتها ، مما يؤدى الى تدهور الكثير من تلك المباني والى تلاشيها ، مسببة بذلك عجزا في الأماكن المتاحة للسكان وغيره من الأغراض ، ومنها أيضا عدم زيادة المنشآت السكنية المستحدثة بالقدر اللازم لمواجهة تزايد السكان وزيادة الطلب على المساكن . وتعود قلة المساكن المستحدثة الى أن القوانين الخاصة بإيجار الأماكن ليست مشجعة على استثمار الأموال في إقامة المباني لغرض تأجيرها ، لأن المالك يتحدد إيجار ملكه وقت انشائه ويتجمد طبقا لأحكام هذه القوانين الى الأبد ، مهما ارتفعت الأسعار الأخرى أو انحطت القيمة الشرائية للنقود ، ولأن تجميد أجرة ملكه يجمد أيضا قيمته الرأسمالية عند التعامل فيه بيما أو شراء ، في حين أن كل شيء حوله يتجه الى ارتفاع ثمنه ، فكان من يوظف ماله في إقامة مبان للإيجار يحكم على نفسه بفقدان جزء كبير من رأسماله تدريجيا مع مر الزمن بنسبة ارتفاع الأسعار العامة بما فيها أسعار الأراضى الفضاء وانخفاض قيمة النقود تبعا لذلك حتى ليجد المالك بعد نحو عشر سنوات من إقامة البناء أن عقاره — أرضا وبناء — لم يعد يساوى قيمة الأرض المقام عليها البناء ، فيتمنى لو أنه هدمه وباع أرضه فضاء .

ولهذا انتشرت في السنوات الأخيرة ظاهرة إقامة المباني بقصد بيع

وحداتها أو تملكها للغير دون تأجيرها ، وذلك تخلصا من قيود التأجير ولانعدام القيود على سعر البيع أو التملك ، حيث يتيح ذلك للبائعين رفع أسعار تلك المباني طبقا لقانون العرض والطلب الذى يمكن أن تبلغ معه تلك الأسعار - نظرا لاستحكام أزمة السكن - أضعاف تكاليف تلك المباني (١٦) . ولكن التملك لا يوفر السكن الا للمقادرين ولا يحل أزمة السكن بالنسبة الى جمهور الكادحين طالبي السكن الجدد الذين تضطربهم ظروفهم المالية الى الاستئجار دون التملك .

وعلاج ذلك أن يسمح باعادة تقدير الأجرة كل فترة زمنية معينة ، ولتكن كل عشرة سنوات مثلا ، أو أن يربط مسنوى الايجار بمستوى الأسعار عامة ، فترداد الاجارات بنسبة زيادة الأسعار القياسية للمعيشة ، على أن تسرى الزيادة من أول يناير من كل عام ولادة العام كله ، استقرارا للاجارات مدة عام كامل على الأقل .

واذا كان هذا العلاج هو العلاج الأساسى فى رأينا ، فانه ليس العلاج الوحيد ، بل ثمة حوافز أو مشجعات أخرى على اقامة المباني بقصد تأجيرها ، منها الاعفاء من الضرائب المختلفة بما فى ذلك ضريبة الايراد العام مدة معينة ، وتيسير الحصول على مواد البناء وتسهيل استيرادها مع اعفائها من الرسوم الجمركية ، وتخفيف القيود الواردة على حق المالك بالسماح له باخلاء المستأجر اذا قامت لديه ضرورة لشغل المكان المؤجر بنفسه أو بأحد أولاده فى مقابل تعويض مجز يدفعه للمستأجر ... الخ . على أن يقترن ذلك بتنظيم بيع الشقق ( تملكها ) بدلا من تأجيرها (١٧) .

---

(١٦) أنظر فى تصوير ذلك تحقيق جلال المطوى المنشور فى ص ٣ من عدد جريدة الاهرام الصادر فى ١٩ يونيه ١٩٧٥ بعنوان « بدأت تجارة وتحوّلت الى شطارة » .

(١٧) أنظر فى تفاصيل هذا العلاج ما أوردهنا فى نبذة ١٣٥ مكرر (٨) من الطبعة السابقة من هذا الكتاب ، وقد أخذ القانون رقم ١٩٨١/١٣٦ ببعض ما اقترحهنا .



وشعر المشرع بعد أقل من ست سنوات من تاريخ صدور القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ بضرورة تعديله في ضوء بيان السيد وزير الاسكان والتعمير الذي تقدمت الاشارة اليه في الهامش ١ ، ووضعت عدة مشروعات لذلك انتهت الى اصدار القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر الذي أريد به علاج بعض جوانب أزمة السكن ، واستبدل بالقانون رقم ١٩٦٩/٥٢ .

ولم تمض على ذلك سنتان حتى شعرت الحكومة بأن الحاجة ماسة الى التوفر على دراسة مشكلة الاسكان وايجاد الحلول الجذرية لها . ولتحقيق ذلك شكل رئيس مجلس الوزراء في ٥ مارس ١٩٧٩ لجنة قومية تختص بدراسة المشكلة من جذورها وتقتراح السياسة القومية الكفيلة بمواجهتها وفقا للأساليب العلمية السليمة (١٨) .

وبعد ذلك شكلت لجنة خاصة في وزارة الاسكان والتعمير لاعداد نصوص التشريعات التي رأت اللجنة القومية سالفة الذكر ضرورة اصدارها . وقد أسفرت أعمال هذه اللجنة عن مشروع قانون أقره مجلس الشعب بعد ادخال بعض تعديلات عليه ، وصدر به القانون رقم ١٩٨١/١٣٦ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر .

وقد حاول المشرع في هذا القانون لأول مرة في تاريخ تشريعات ايجار الأماكن أن يكسر مبدأ تجميد أجرة الأماكن القديمة محاولة مقصورة على ما كان من هذه الأماكن مؤجرا لغير أغراض السكن ، فأجاز زيادتها سنويا بنسب مختلفة متفاوتة حسب تواريخ انشائها ، ولدة خمس سنوات ابتداء من أول يناير ١٩٨٢ .

---

(١٨) انظر تقرير اللجنة القومية للسكان في مجلة الاهرام الاقتصادي عدد اول فبراير سنة ١٩٨٠ .

وقد اعتبرت هذه المحاولة خطوة محوطة بالحذر ، ولكنها كانت خطوة جريئة لكسر تجميد الأجرة الذي استمر طوال نصف قرن ، بالرغم من اعتراف الجميع بعدم عدالة التجميد الطويل الذي وما يترتب عليه من آثار سيئة ، وهي على كل حال خطوة أولى على الطريق الصحيح ، يرجى أن تتلوها خطوات أخرى لازالة الآثار الضارة لهذا التجميد الذي طال أمده أكثر كثيرا مما كان ينبغي .

وبعد مضي خمس سنوات أخرى ظهرت الحاجة ماسة الى تعديل بعض أحكام هذا القانون الأخير ، ولاسيما بفرض زيادة جديدة في القيمة الايجارية تشمل جميع الأماكن سواء المستعملة في أغراض غير سكنية والمعدة لأغراض سكنية . وقد شكلت وزارة التعمير والاسكان لجنة خاصة لاعداد مشروع التعديل المنشود ، وأتمت اللجنة مهمتها منذ نحو عامين وكان يرجى أن يمرض المشروع على مجلس الشعب في دورته الأخيرة المنقضية ، ولكنه مازال متداولاً بين الحكومة ولجنة الاسكان في الحزب الوطني ومجلس الدولة ، ويرجى أن يعرض على مجلس الشعب في دورته القادمة . فإذا صدر القانون الجديد قبل فراغنا من طبع هذا الكتاب بجزئيه فسنقتاوله في ملحق يضاف في نهاية الكتاب ، والا فسنعمد به ملحقاً يظهر مستقلاً عقب صدور القانون .

## ٢ - الصفة الخاصة لهذه التشريعات وما يترتب عليها -

وبين مما تقدم أن هذه التشريعات ان هي الا تشريعات خاصة ، خرج بها المشرع على الأحكام العامة لمعد الايجار ووضع بها أحكاماً قصد بها الى الحد من حرية المؤجر في تحديد الأجرة وفي طلب الاخلاء ، والى فرض التزامات خاصة على عاتق كل من المؤجر والمستأجر (١٩) . وهذه

---

(١٩) وكان القانون ١٩٢٧/١٢١ فوق ذلك يرسم للمنازعات الناشئة عن تطبيقه اجراءات خاصة ويجعل الاحكام التي تصدر منها نهائية غير قابلة لاي طعن . وقد ألغى القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ ذلك واكتفى بجعل هذه المنازعات كلها من اختصاص المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها المقار =

الأحكام هي التي تسرى دون أحكام القانون المدني التي تتعارض معها (١٩ مكرر) مادامت العين المؤجرة كائنة ببلدة من البلاد التي نصت تلك التشريعات على سريانها عليها (٢٠) . وفيما عدا الأحكام المذكورة

---

= مع خضوعها للقواعد العامة من حيث الإجراءات وطرق الطعن .  
ثم رد القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ هذا الاختصاص الى حكم القواعد العامة في قانون المرافعات ( المادة ٥ من القانون ١٩٧٧/٤٩ ) ، فيما عدا الاختصاص بالطعون في قرارات لجان تحديد القيمة الاجبارية واستئناف الاحكام الصادرة في هذه الطعون ( المادتان ١٨ و ٢٠ من القانون رقم ٤٩/ ١٩٧٧ ) ، ثم ادخل القانون رقم ١٩٨١/١٣٦ تعديلا على ذلك في المادة ٥ منه .

(١٩ مكرر) نقض مدني ٧ يونيه سنة ١٩٨٢ في الطعن رقم ٤١٧ سنة ٤٦ ق . وقد جاء فيه أن خضوع عقود اجار الاماكن المؤجرة لمزاولة المهن الحرة لقوانين اجبار الاماكن وسريان الامتداد القانوني عليها لا يمنع من خضوعها لاحكام القانون المدني التي لا تتعارض مع تلك القوانين .  
(٢٠) نقض مدني ٧ يونيه ١٩٧٨ في الطعن رقم ٨٢٩ لسنة ٤٣ ق مجموعة احكام النقض ٢٩ - ١٤٢٨ - ٢٧٥ وقد جاء فيه : « يعتبر القانون المدني الشريعة العامة ، فتسود احكامه سائر معاملات الناس على سبيل الدوام والاستقرار ، بحيث تعتبر النصوص المنقولة لعقد الاجبار هي الواجبة التطبيق اصلا ما لم تطرأ ظروف معينة يرى المشرع معها ضرورة تعطيل بعض احكامه او احلال تشريعات خاصة بديلا عنها ويعتبر القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن اجبار الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين تشريعا خاصا في طبيعته ونطاقه اذ خرج به المشرع من الاحكام العامة لعقد الاجار ووضع لها احكاما خاصة ، فرض بمقتضاها التزامات معينة على كل من المؤجر والمستأجر قصد بها الحد من حرية المؤجر في تحديد الاجرة وفي طلب الاخلاء ، وقصر تطبيقه على الاماكن المشارة اليها فيه ، ولما كان القانون الخاص لا يلغيه الا قانون خاص مظه ولا ينسخ بقانون عام ما لم يكن التشريع الجديد الذي اورد الحكم العام قد اثار بعبارة صريحة الى الحالة التي كان يحكمها القانون الخاص وجاءت عباراته قاطعة في سريان حكمه في جميع الاحوال ، ومن ثم فان القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ يظل نافذا وقائما حتى بعد صدور القانون رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٧ بشأن القانون المدني . ولا يسوغ القول بأن القانون المدني قد نظم احكام عقد الاجار من جديد فيعتبر وفقا للادة الثانية بلغيا لكل ما سبقه من قوانين متعلقة بعقد الاجار وبالعلاقة التي بين المؤجرين والمستأجرين ، لان الاعمال التحضيرية لهذا القانون صريحة في الإبقاء على نصوص قانون اجار الاماكن بدليل حذف اللجنة التشريعية لمجلس الشيوخ الفقرة الثانية من المادة الثانية سالفة البيان والتي كانت تقضي بلغاء كل نص يخالف احكام القانون المدني ، وبرت اللجنة هذا الخلاف بأن المتصور هو الإبقاء على التشريعات الخاصة =

فتسرى على العلاقات الإيجارية الأحكام العامة لعقد الإيجار المنصوص عليها في القانون المدني (٢٠ مكرر) . وقد اعتبرت هذه القوانين الخاصة

= التي صدرت استثناء من القانون المدني منشئة أوضاعا دائمة أو مؤقتة حتى لا ينصرف النص في عيونه الى إلغاء هذه الأوضاع الأمر الذي لا يدخل في قصد المشرع ، مما يفاده أن المادة الثانية سألغة الذكر انما قصد بها مجرد احوال القانون المدني الحالي محل نصوص القانون المدني القديم الصادر في سنة ١٨٨٢ دون أن يستطيل الى ابطال القوانين الخاصة ومن بينها القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ اذ لكل من القانونين مجاله » .  
وراجع ما سيحيى في نبذة ٥ ، وانظر الاحكام المشار اليها في الهامش التالي .

(٢٠ مكرر) نقض مدني ١٤ ديسمبر ١٩٥٠ الحماية ٣١ - ٩٨١ -  
٢٨٢ التشريع والقضاء ٤ - ٧٤ - ٣٠ مجموعة احكام النقض ٢ - ١٥٨ -  
٣٠ ، نقض مدني ٣ مارس سنة ١٨٨٢ في الطعن رقم ١١٣٢ سنة ٤٧ ق .  
وقد قضى تطبيقا لذلك بأن عقد الإيجار المبرم لغرض الاستغلال التجاري في ظل القانون المدني المُلغى لا ينتهي بموت المستأجر بعد امتداده بقوة القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ .

وفي هذا المعنى أيضا السنهاوري في الوسيط ج ٦ نبذة ٥٦٩ ، كسابل بدوي طبعة سنة ١٩٥٧ ص ٣ ، وانظر في القانون العراقي كاظم الشيخ جاسم ، احكام ايجار العقار وفقا للقوانين الخاصة ، بغداد سنة ١٩٦٧ ص ٨٨ و ص ١٠١ وما بعدها .

وفي هذا المعنى أيضا نعمان جمعة ، في الحق في الإجارة كأحد العناصر المكونة للمحل ، مجلة القانون والاقتصاد ص ٢٨ ، عدد مارس ويونيه ١٩٧٨ ص ١٥ و ص ١٦ وهو يؤيد أن تشريعات ايجار الامكان ليست تشريعات استثنائية بل تشريعات خاصة ، ويطلق على التعارض بين المادة ٣١ ب من القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ والمادة ٢/٥٩٤ مدني احكام الالفاء الضمنية ، فيقول ان التشريع اللاحق يلغى السابق بشرط أن يكون متطابقا معه في مجال التطبيق من حيث المخاطبين به ومن حيث موضوع التنظيم ومن حيث الزمان والمكان . وبتعبير آخر ان التشريع ذا النطاق العام يلغى بتشريع ذي نطاق خاص . اما ان تعلق الامر بتشريعين من نطاقين مختلفين ، فان اللاحق لا يلغى السابق . فلا أهمية هنا لتاريخ صدور التشريع ، لان العام يقتيد بالخاص . ثم ينزل المؤلف هذه القواعد على التعارض سالف الذكر ، فيقول ان الكل مجبوع على أن نصوص الإيجار الواردة في القانون المدني هي قواعد عامة تحكم الإيجار ايا كان موضوعه اى سواء تعلق الامر ببناء أو أرض فضاء أو منقول الخ ، وايا كان مكان الشيء المؤجر وايا كان تاريخ عقد الإيجار . والكل يتفق أيضا على أن تشريعات ايجار الامكان السابقة الإشارة اليها تتضمن قواعد خاصة ، فنطاقها تناصر على الامكان المبنية التي تتواجد في المدن التي يحددها القانون وعلى نطاق زمني محدد على الأقل بالنسبة =

منذ صدورها قوانين استثنائية مؤقتة ، لا يجوز التوسع في تفسيرها ولا القياس عليها ، بل يجب أن يكون تطبيقها في أضيق الحدود وفي نطاق الأعراس التي وضعت لها دون توسع في التفسير أو التطبيق (٢١) . وبناء على ذلك قضت محكمة النقض بأنه لا يجوز التوسع في تفسير نصوص هذا القانون الاستثنائي لتعطيل الرخصة المشار إليها في المادة ٣٦٧ مدنى ملغى ( = ٥٩٤ مدنى حالى ) التى تجيز للمحكمة - بالقيود الواردة في المادة - ابقاء الايجار لمسترتى المتجر أو المصنع رغم وجود شرط صريح في عقد الايجار يحرم التأجير من الباطن أو التنازل عنه للغير (٢٢) .

غير أنه نظرا لاستمرار العمل بهذه القوانين أكثر من ثلث قرن ، ولاستمرار الظروف التى اقتضت اصدارها ، ولعدم احتمال زوال هذه الظروف قبل أمد بعيد ، أخذ البعض يتشككون في صفة التوقيت التى اتصفت بها هذه القوانين منذ صدور أولها (٢٣) ، بل أنكروا عليها بعض آخر صفتها الاستثنائية . وقد أثبتت هذه المسألة عند عرض القانون

---

= لتحديد الاجرة ، ونظرا لان الامر يتعلق بقواعد خاصة ، فانها تقيد القواعد العامة أى أنها تعطلها وتكون أولى منها بالتطبيق عند التعارض .

وباختصار عند التعارض بين نص في التقنين المدنى ونص في قانون ايجار الامكن ، فان النص الآخر يقيد ويوقف نفاذ الاول ، ويكون هو الأولى بالتطبيق لان الخاص يقيد العام . غير أنه اذا كانت قاعدة القانون المدنى أكثر خصوصية من قاعدة قانون ايجار الامكن ، فتكون لها الطلبة في التطبيق كما هو شأن حكم المادة ٢/٥٩٤ مدنى لانها تطبق فقط على الحالة التى يتيم فيها المستأجر في عقار مؤجر له متجرا أو مصنعا .

(٢١) نقض مدنى ٢٨ نوفمبر ١٩٨٤ في الطعن رقم ٦٥٩ سنة ٤٩ ق .

واذا لم يوجد في القانون الخاص نص ينظم مسألة معينة . تعين الرجوع في شأنها الى القانون العام أى الى أحكام القانون المدنى .

(٢٢) نقض مدنى ٦ مارس ١٩٥٢ المحاباة ٣٣ - ١٤٥٤ - ٦٤١ ،

مجموعة أحكام النقض ٣ - ٦٢٨ - ١٠٨ .

(٢٣) انظر في نفس التوقيتين ناضل حبشى ، في الامتداد القانونى لعتود الايجار في القانونين المصرى والفرنسى ، رسالة دكتوراه من جامعة القاهرة سنة ١٩٦٢ ص ٧٧ ، حيث يلاحظ المؤلف أن الوقت طال بماؤه حتى صار لا يصدق عليه وصفه بالتوقيت .

رقم ١٩٦٩/٥٢ على اللجنة المشتركة من لجنتي الشئون التشريعية والخدمات بمجلس الأمة في اجتماعاتها التي عقدتها بتاريخ ١ ، ٢ ، ٣ يولييه ١٩٦٩ . وقد بدأت مناقشة اللجنة في مشروع قانون ايجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين بتحديد طبيعة هذا المشروع بقانون بين القواعد القانونية ، وأجمعت اللجنة على أنه لا يقبل أن يكون قانون تنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين في مجتمع اشتراكى من القوانين الاستثنائية ، وخلعت عن المشروع هذه الصفة التى أضفاها المشرع عليه قبل الثورة ، فقررت أنه قانون خاص وليس قانونا استثنائيا وقالت انه خاص من ناحية تطبيقه لأنه لا يشمل كل علاقات المؤجرين والمستأجرين ، بل ان نطاق تطبيقه قد قصر على الأماكن وأجزائها الكائنة في النطاق المحدد بالمادة الأولى من القانون ، وهو نطاق قابل للامتداد الى مناطق أخرى بمقتضى قرار من وزير الاسكان يواجه به العلاقات الاجتماعية في مجال الاسكان خارج نطاق القانون كلما استجدت روابط اجتماعية خارج النطاق المكاني لتطبيق القانون تدعو الى تدخل المشرع (٢٤) . وعندى أنه مادام مسلما أن هذا القانون خاص فانه يتعين تطبيقه بدقة وعدم التوسع في تفسيره .

ويترتب على كونه قانونا خاصا أن تطبيقه يكون تحت مظلة القانون العام وهو القانون المدنى ، فيرجع الى هذا الأخير — حتى بالنسبة الى العلاقات والأماكن التى يسرى عليها قانون ايجار الأماكن في كل ما لم يرد في شأنه نص في هذا القانون . وفي هذا تقول محكمة النقض أنه اذا خلا التشريع الخاص من تنظيم حالة معينة ، تعين الرجوع فيها الى أحكام القانون المدنى باعتبارها القواعد الأساسية ، حتى ولو كانت المدة المتماقد عليها قد انتهت وأصبح العقد ممتدا بقوة القانون الخاص(٢٤مكرر) .

---

(٢٤) انظر تقرير اللجنة المشتركة المؤرخ ٥ يولييه ١٩٦٩ في مجلة المحلوة س ٤٩ المحدثين ٧ و ٨ ص ٢٣ .  
(٢٤مكرر) نقض منى ٢٥ مايو ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٥٣٢ سنة ٥٢ ق .

## ٢ مكر - النصوص السارية في هذا الشأن في الوقت الحالي :

بان من سرد تاريخ التشريعات الخاصة بإيجار الأماكن منذ الحرب العالمية الثانية انها بدأت بالأمر العسكري رقم ١٥١ لسنة ١٩٤١ وانتهت بالقانون الأخير رقم ١٣٦/١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، مع ملاحظة أن هذا القانون الأخير كما يبين من عنوانه لم يقصد به أن يكون تقنيناً شاملاً لجميع أحكام إيجار الأماكن بحيث يعنى عما سبقه ويلغيه وإنما أريد به أولاً وقبل كل شيء سن بعض الأحكام المستحدثة التي تحكم الأماكن التي يرخّص في إقامتها بعد تاريخ بدء العمل به ، ثم تعديل بعض أحكام القانون السابق عليه رقم ٤٩/١٩٧٧ الذي ظل هو التشريع الرئيسي للقائم في شأن إيجار الأماكن ، والذي نصت المادة ٩ منه على أن يستمر العمل بالأحكام المحددة للأجرة والأحكام المقررة على مخالفتها بالقانون رقم ١٢١/١٩٤٧ بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين والقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير بعض الإعفاءات من الضريبة على العقارات المبنية وخفض الإيجارات بمقدار الإعفاءات ، والقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد إيجار الأماكن ، والقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ في شأن تخفيض إيجار الأماكن ، والقانون رقم ٥٢/١٩٦٩ في شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين والقوانين المعدلة لها ، وذلك بالنسبة الى نطاق سريان كل منها .

وخلاصة القول ان النصوص السارية حالياً في شأن إيجار الأماكن هي : ( ١ ) القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، ( ٢ ) القانون رقم ٤٩/١٩٧٧ المعدل بالقانون رقم ٥٠/١٩٨١ المنشور في الجريدة الرسمية في العدد ٢٦ بتاريخ ٢٥/٦/١٩٨١ فيما عدا مواد التي ألغتها حراصة نصوص القانون ١٣٦/١٩٨١ كالمواد ٦١ و ٦٢ و ٣١ و ٢٣ من القانون ٤٩/١٩٧٧ ، ( ٣ ) مواد القوانين السابقة التي نصت المادة ٩ من القانون ٤٩/١٩٧٧ على استمرار العمل بها وهي المواد ٤ و ٥ و ٥ مكرراً ، ١ و ٢ و ٣ و ٤ و ٥ والمواد ٦ و ١٤ و ١٦ من القانون ١٢١/١٩٤٧ والمواد

من ١ الى ٦ و ٦ مكرر و ٧ من القانون ١٩٦٢/٤٦ وجميع مواد القانون ١٩٦٥/٧ و المواد من ٦ الى ١٥ من القانون ١٩٦٩/٥٢ . ولذلك فاننا سنتناول أحكام هذه المواد وهي المتعلقة بتصديق الأجرة والأحكام المقررة على مخالفة هذا التحديد ، وذلك بالاضافة الى أحكام القانونين رقمي ١٩٧٧/٤٩ و ١٩٨١/١٣٦ .

٣ - تطبق هذه التشريعات بالنظام العام واثره - ولأن هذه التشريعات الخاصة قد اضطر المشرع اضطرارا الى اصدارها لحل أزمة السكن ومنع تفاقمها وما كان يؤدي اليه تفاقمها من مشاكل اقتصادية واجتماعية ، كان لابد من اعتبار أحكام هذه التشريعات أحكاما آمرة متعلقة بالنظام العام (٢٥) . وكانت المادة السادسة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ تنص على أن يقع باطلا كل شرط مخالف للأحكام المتقدمة ، وقررت المحاكم صراحة أن هذه الأحكام تتعلق بالنظام العام (٢٦) ، ورتبت على ذلك : ( أولا ) أن كل واحد من تلك التشريعات

---

(٢٥) في هذا المعنى أيضا السهوري في الوسيط ج ٦ ص ٨٩٢ ، فاضل حبشي ص ٧٨ وما بعدها .

وأيضا نقض مدني ٦ ديسمبر سنة ١٩٨٤ في الطعن رقم ٥٨٠ سنة ٤٩ ق . وقد جاء فيه : « أنه من المقرر في قضاء هذه المحكمة أنه اذا دلت عبارة النص التشريعي أو اشارته على اتجاه قصد المشرع من تقرير القاعدة القانونية الواردة به الى تنظيم وضع بذاته على نحو محدد لا يجوز الخروج عليه التزاما بقتضيات الصالح العام وترجيحا لها على ما قد يكون لبعض الأفراد من مصالح خاصة مغايرة ، فإن هذه القاعدة تعتبر من قواعد النظام العام » (وفي هذا المعنى أيضا ١١ أبريل سنة ١٩٨٤ في الطعن رقمي ١٣٤٩ ، ١٣٦٣ سنة ٥٢ ق ، ٥ مايو سنة ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٣٠-٢-٣٨٠-٢٣٦ ) وتأسيسا على ذلك اعتبرت أحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ متعلقة بالنظام العام . انظر في هذا المعنى أيضا نقض مدني ١٥ يناير ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٦٥٩ سنة ٥٠ ق .

(٢٦) نقض مدني ١١ يناير ١٩٧٨ مجموعة أحكام النقض ٢٩ - ١٥٩ - ٣٧ و ٨ مايو ١٩٨٠ في الطعن رقم ٤٧/١٣١٢ ق الوارد في الهامش التالي ، استئناف القاهرة (الدائرة ٢٨ اجلرات ) بتاريخ ١٦ مارس ١٩٧٥ في الاستئناف رقم ٢٩٣٢ سنة ٦٠ ق وقد جاء فيه أن المسلم به أن =



= التشريعات الخاصة بإيجار الأماكن لها صفة خاصة إذ خرج بها المشرع على الأحكام العامة لعقد الإيجار ، ووضع بها أحكاما قصد بها الحد من حرية المؤجر في تحديد الأجرة وفي طلب الإخلاء وإلى فرض التزامات خاصة على عاتق كل من المؤجر والمستأجر وجعل الاختصاص في جميع الأحوال للحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها العقار ، وإذ كانت هذه التشريعات الخاصة قد أصدرها المشرع لحل أزمة السكن ومنع تفاقمها وما كان يؤدي إليه من مشاكل اقتصادية واجتماعية ، فكان لا بد من اعتبار أحكامها أمرة متعلقة بالنظام العام ، وكانت المادة ٦ من القانون ١٢١ سنة ١٩٤٧ تنص على أن يقع باطلا كل شرط يخالف للأحكام المتقدمة واستقر الفقه والقضاء على أن هذه الأحكام تتعلق بالنظام العام .

انظر أيضا نقض مخفي ١٦ يونيو ١٩٨٢ في الطعن رقم ١٠٧ سنة ٤٨ ق . وقد جاء فيه أن المراكز القانونية التي تنشأ في ظل القانون القديم تخضع له في آثارها وانقضائها ، وأن القواعد الأمرة في القانون الجديد يجب اعمالها بأثر فوري على ما لم يكن قد اكتمل من هذه الآثار من حيث آثارها وانقضائها ، وطبق ذلك على حكم المادة ٤٦ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الخاصة بالامتداد القانوني لإيجار المساكن المؤجرة مغروشة وجعل سريان هذا الحكم على العقود التي انتهت قبل ١٩٧٧/٩/٩ رهنا بعدم استقرار المركز القانوني للخصوم بحكم نهائي . ( وانظر في كل ذلك سير كابل في النزاع بين قوانين إيجار الأماكن في الزمان سنة ١٩٨٦ ) ، وانظر أيضا نقض مخفي ١٣ يناير ١٩٨٦ في الطعن رقم ٢١٤٥ سنة ٥٤ ق ، وحكمين آخرين بتاريخ ١٠ ديسمبر ١٩٨٦ في الطعن رقم ٨٠٠ سنة ٥٤ ق . وفي الطعن رقم ٢٥٢ سنة ٥٥ ق . وقد طبقت هذه الأحكام الثلاثة ذلك على سبب الإخلاء الجديد الذي نصت عليه المادة ٢/٢٢ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وهو إقامة المستأجر بعد بدء العمل بهذا القانون الأخير مبنى مكونا من أكثر من ثلاث وحدات .

وقد جاء في أول هذه الأحكام الثلاثة أن المقرر في قضاء هذه المحكمة أن من الأصول الدستورية المقررة أن النص التشريعي لا يسرى إلا على ما يلي نفاذه من وقائع ما لم يقض القانون - خروجاً على هذا الأصل - وفي الحدود التي يجيزها الدستور ، برجمية أثره ، ولا يغير من هذا الأصل تعلق أحكام القانون بالنظام العام ، إذ لا يجاوز أثر ذلك أن تسري أحكامه على ما يستجد من أوضاع ناتجة عن علاقات تعاقدية أبرمت قبل نفاذه بإحداث آثارها سارية في ظله ، إذ تخضع هذه الآثار لأحكام النظام الجديد تطبيقاً لاعتبارات النظام العام التي دعت إلى إصداره على حق المتعاقدين في تحديد التزاماتها وحقوقها التعاقدية ، الحالي منها والمستقبل على السواء . لما كان ذلك ، وكان القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ الصادر في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والذي نشر بالجريدة الرسمية بتاريخ ١٩٨١/٧/٣٠ مبيناً في المادة ٢٩ منه

يسرى من التاريخ المعين لبدء العمل به على جميع المنازعات المطروحة أو التي تطرح على المحاكم بعد هذا التاريخ ولو كانت ناشئة عن عقود أبرمت قبل صدور هذا التشريع (٢٧) ، (٢٧مكرر) ، و (ثانيا ) أنه

ان العمل بأحكامه يكون من اليوم التالي لتاريخ نشره . وقد نص في الفقرة الثانية من مادته الثانية والعشرين على أن : « واذا اقسام المستاجر مبنى مملوكا له يتكون من أكثر من ثلاث وحدات في تاريخ لاحق لاستجاره يكون بالخيار بين الاحتفاظ بمسكنه الذي يستاجره أو توفير مكان ملائم للملكه أو اقراره حتى الدرجة الثانية بالمبنى الذي اقلبه بها لا يجاوز مثلى الاجرة المستحقة له عن الوحدة التي يستاجرها منه » ، مما يدل على أن النص قصد الى سريان الحكم المقرر فيه على حالات النساء التي تتم بعد نفاذ هذا القانون ، وهو ما افسح عنه تقرير اللجنة المشتركة من لجنة الاسكان والمرافق العامة والتنمية ومكتب لجنة الشؤون الدستورية والتشريعية في تعميمه على ذلك النص اذ جاء به : ألزمت ذات المادة المستاجر الذي يقيم مبنى مملوكا له يتكون من أكثر من ثلاث وحدات سكنية بأن يكون بالخيار بين أن يترك الوحدة السكنية التي يستاجرها من المالك أو أن يوفر له أو لاهد اقراره حتى الدرجة الثانية وحدة سكنية ملائمة بها لا يجاوز مثلى اجرة الوحدة التي يستاجرها . ويؤكد ذلك خلو القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ من نص على سريان المادة ٢٢ منه باثر رجعي ، فان الحكم المطعون فيه اذ اقام قضاءه على أن الطاسان وإن استاجر من المطعون ضده الشقة التي يسكنها واقام عقاره قبل صدور القانون سالف الذكر والعمل به يخضع لحكم الفقرة الثانية من ذلك النص بما يوجب عليه اما التخلي للمطعون ضده عن العين المستاجرة أو توفير مكان ملائم له أو لاهد اقراره حتى الدرجة الثانية بالبناء الذي اقلبه بأجرة لا تجاوز مثلى اجرة شقة النزاع ، يكون قد خالف القانون بما يوجب نقضه بغير ما حاجة للتصدي للسببين الاخرين للطعن . ( انظر احكاما اخرى متعلقة بالمادة ٢/٢٢ ذاتها فيما سيجيء في الجزء الثاني في نبذة ٢١٤ وما بعدها ) ، وانظر أيضا نقض مدنى ١٧ فبراير ١٩٨٢ في الطعن رقم ٧٥٤ سنة ٤٦ ق ، ٢٦ ابريل ١٩٨٢ في الطعن رقم ٧٥٧ سنة ٤٨ ق ، و ٢٠ مايو ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٥١٥ سنة ٥٢ ق ، و ٢٣ ابريل ١٩٨٩ في الطعن رقم ٢٢ سنة ٥٢ ق .

(٢٧) نقض مدنى ٨ مايو ١٩٨٠ في الطعن رقم ١٣١٣ سنة ٤٧ ق وقد جاء فيه أن الأصل في أحكام القانون الجديد عدم سريانهما على المراكز القانونية السابقة عليها ما لم ينص على خلاف ذلك ، وإن الاستثناء هو سريان الاحكام الجديدة المتعلقة بالنظام العام على الاثار المترتبة من وقت نفاذها ولو كانت ناشئة عن مراكز قانونية سابقة عليها ، وإن أحكام القانون رقم ١٩٦/٥٢ تدخل في هذا الاستثناء لانها متعلقة بالنظام العام .

وفي هذا المعنى أيضا نقض مدنى ١١ يناير ١٩٧٨ مجموعة أحكام

النقض ٢٩ - ١٥٩ - ٣٧ وقد جاء فيه أنه « لما كان من المقرر طبقا للمبادئ الدستورية المتواضع عليها أن أحكام القوانين لا تجرى الا على ما يقع من تاريخ نفاذها ، ولا تنعطف آثارها على ما وقع قبلها ما لم ينص القانون على خلاف ذلك ، وكان الاصل أن القانون الجديد اثره مباشرا تخضع لسلطاته الآثار المستقبلية للمراكز القانونية الخاصة ، الا في العقود ، فتخضع للقانون القديم الذي أبرمت في ظله ما لم يكن القانون الجديد من النظام العام ، فيسترد سلطاته المباشر على الآثار المترتبة على هذه العقود طالما بقيت مسارية عند العمل بالقانون الجديد دون أن يكون ثمة تعارض بين هذا المبدأ وبين قاعدة عدم رجعية القوانين . وكانت أحكام قوانين الإيجار الاستثنائية المتتابعة آمرة ومتعلقة بالنظام العام ، ففسرى بآثر مباشر فوري من تاريخ العمل بها على جميع الآثار المترتبة على عقود الإيجار حتى ولو كانت مبرمة قبل العمل بها » . وأيضا ١٧ فبراير ١٩٨٢ في الطعن رقم ٧٥٤ سنة ٤٦ ق و ٣٦ أبريل ١٩٨٢ في الطعن رقم ٧٥٧ سنة ٤٨ ق .

وأيضا نقض مذنى ٦ فبراير ١٩٨٠ في الطعن رقم ٤٨/١٧٢ مجلة القضاة عدد يناير - أبريل لسنة ١٩٨١ ص ٢٦٢ ، ١٢ أبريل ١٩٨٠ في الطعن رقم ٤٩/١٤١١ ق المرجع السابق ص ٣٠٥ ، ١٤ مايو ١٩٨٠ في الطعن رقم ١٢١٣ و ٤٩/١٢٩٤ ق المرجع السابق ص ٣١٨ ، ٣١ مايو ١٩٨٠ في الطعن رقم ٤٨/١٧٢ ق المرجع السابق ص ٢٦٢ ، ٣١ مايو ١٩٨٠ في الطعن رقم ٤٥/١٠٣٨ ق المرجع السابق ص ٣٣٧ ، ١٣ ديسمبر ١٩٨٠ في الطعن رقم ٥٠/٥٠ ق ، استئناف مختلط ٧ فبراير ١٩٤٥ ( ٥٧ ص ٩٧ ) وقد جاء فيه أن الامر العسكري رقم ٣١٥ يسرى على عقود الإيجار الجارية وقت صدوره كما يسرى على العقود اللاحقة .

واستئناف مختلط ١٢ مارس ١٩٤٦ ( ٥٨ ص ٧٤ ) وقد قضى بأن المرسوم بقانون رقم ٩٧ لسنة ١٩٤٥ الذى تضمن النص على إلزام المؤجر برد ما حصله من زيادة في الاجرة ابتداء من رفع دعوى المطالبة بهذا الرذمقط خلافا لما كانت تقضى به الاوامر السابقة هو الذى يجب تطبيقه على جميع الدعاوى المنظورة وقت صدوره او التى تنتظر بعد ذلك ، لا الاوامر التى أبرمت في ظلها عقود الإيجار .

وفي هذا المعنى استئناف مصر ٨ مايو ١٩٤٩ المحللة ٣٢ ص ٨٥١ تابع رقم ٢٠٢ ، مصر الابتدائية ٣٠ أكتوبر ١٩٥٠ المحللة ٣١ - ٦١٢ - ١٨٤ وقد قرر أن القانون أو الامر العسكري القائم فعلا وقت الفصل فى الدعوى المطروحة هو الذى يحكم النزاع بفض النظر عن أن العلاقات والروابط القانونية انما تولدت فى ظل قانون أو امر سابق ، وذلك أخذاً بالقاعدة الفقهية التى توافرها أن القانون الناسخ هو الذى يحكم هذه العلاقات والروابط متى كان متعلقا بالنظام العام .

غير أن المحكمة لم يفتها فى هذا الصدد أن تترك بين العلاقات السابقة

التي يحكمها القانون الجديد المتعلق بالنظام العام وبين العلاقات السابقة التي تستمر خاضعة للقانون الذي أبرمت في ظله ( اي قانون العقد ) فقلت في ذلك : « ان الفقهاء حتى يصدد تطبيق هذه القاعدة العامة انما قصدوا بالعلاقات والروابط القانونية المذكورة ومدى تأثير القانون الجديد عليها تلك التي تكون قد تولدت عن التعاقد في حد ذاته ، وبعبارة أخرى هي التي كان يحكمها قانون العقد » .

ثم طبقت ذلك على طلب المستاجر خفض الاجرة التعاقدية واستقطاع ما حصله منه المؤجر من فرق الايجار فقلت « ان هذا الطلب ذليل على القانون العام الذي لا يعترف ببدا التخفيض الا في حالة واحدة وهي الفبن الفاحش في ايجار الوقف ، وعلى خلاف بين الشراح في ذلك ، كما لا يعترف بحق الاستقطاع ايضا ، ولذا يكون الاساس الذي يستند اليه المستاجر في طلب التخفيض انما يستند بل من العقد بل من الاجازة التي منحها المشرع والتي كان الدافع اليها مراعاة ظروف لها مساس بالنظام العام بين طائفتي المؤجرين والمستاجرين » . قارن عكس ذلك تقرير لجنة العدل بمجلس الشيوخ عند نظر القانون رقم ١٢١ سنة ١٩٤٧ وقد اوردناه في الطبعة السابقة من هذا الكتاب في هامش ص ١٨ .

وعلى ذلك فاذا كان التشريع الجارى يخول المؤجر حقا جديدا يترتب على حدوث واقعة معينة ، فان هذا الحق لا يترتب الا على ما يحدث من هذا النوع من الوقائع بعد العمل بالقانون الجديد ، وقد حكم تطبيقا لذلك بان القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ الذي نص في المادة ٢٣ منه على جواز اخلاء المستاجر اذا ترك العين المؤجرة اليه للغير بدون اذن كتابي من المالك لا يسرى على واقعة الترك التي حدثت منه في ظل القانون ١٩٤٧/١٢١ الذي كان يقصر هذا الاثر على التاجر من الباطن دون الترك ( نقض مدني ٢٦ أكتوبر ١٩٧٧ مجموعة احكام النقض ٢٨ - ١٥٧٣ - ٢٧١ ، وايضا ٢١ يناير ١٩٧٩ في الطعن رقم ٤٨/٩٢ ق والاحكام المشار اليها في نيذة ١٧٠ ) . وحكم بان المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ الذي جعل التاجر من الباطن سببا من اسباب الاخلاء ، وخول المؤجر حق اقتضاء علاوة قانونية بمقدار ٧٠٪ من الاجرة المتفق عليها في مقابل السماح للمستاجر بالتاجر من الباطن غرما مفروشة لا يخول المؤجر هذا الحق عن التاجر من الباطن الذي سمح به قبل صدور ذلك المرسوم بقانون ( مصر الابتدائية - الدائرة ١٢ - بتاريخ ٥ ابريل ١٩٥٢ في القضية رقم ٤٥٢١ لسنة ١٩٥١ ) .

قارن مع ذلك نقض مدني ٦ فبراير ١٩٨٠ في الطعن رقم ٤٨/٩٧٢ ق مجلة القضاء يناير - ابريل ١٩٨١ ص ٢٦٢ وقد جاء فيه ان دعوى اخلاء المستاجر لتنازله للغير عن جزء من العين المؤجرة التي تمارس فيها مهنة او حرمة المرفوعة في ظل القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ يسرى عليها القانون ١٩٧٧/٤٩ الذي يبيع هذا التنازل ، اذا ادركها وهي في الاستئناف ، وايضا ١٢ ابريل ١٩٨٠ في الطعن رقم ٤٩/١٤١١ ق مجلة القضاء يناير - ابريل

لا يجوز الاتفاق على ما يخالف هذه التشريعات ، فلا يجوز مثلا الاتفاق في عقد الايجار على أن المستأجر يقبل بمحض اختياره الأجرة المتفق عليها ولو اتضح فيما بعد أنها تجاوز الحد القانوني وعلى أنه ينزل بذلك

١٩٨١ ص ٣٠٥ الذي قضى بسريان القانون ١٩٧٧/٤٩ على دعوى الاخلاء المرفوعة على المستأجر بسبب تأخره في وفاء الأجرة في ظل القانون ٥٢/١٩٦٩ وأجاز للمستأجر توقي الاخلاء بسداده الأجرة والمصاريف والنفقات الفعلية دون الفوائد ، وعدم سريان القانون ٥٢/١٩٦٩ عليها وهو الذي يقضى بوجوب اداء الفوائد . وايضا نقض مدني ٧ ديسمبر ١٩٧٧ مجموعة أحكام النقض ٢٨ - ١٧٥٠ - ٣٠٠ وقد جاء فيه أنه « اذ كان المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أنه طبقا للبيدائى الدستورية المعمول بها انه من حق السلطة التنفيذية اصدار اللوائح التشريعية اللازمة لتنفيذ القوانين ، وكان يقصد بالقانون معناه اعم ، فيدخل في هذا المجال أى تشريع سواء كان صادرا من السلطة التشريعية او من السلطة التنفيذية عملا بالتفويض المقرر لها طبقا للبيدائى الدستورية المتواضع عليها ، وهو ما يطلق عليه اللائحة او القرار . فانه لا تسرى أحكام هذه القرارات الوزارية وتلك اللوائح الا على ما يقع من تاريخ صدورهما ولا يترتب عليها اثر فيها وقع تبليها الا اذا كانت صادرة تنفيذا لقوانين ذات اثر رجعى . لما كان ما تقدم وكان القانون رقم ٥٢/١٩٦٩ ... المعمول به اعتبارا من ١٨/٨/١٩٦٩ نظم في الفترتين ١ و ٢ من المادة ٢٦ منه حالات تأجير الاماكن المفروشة بالنسبة للمالك والمستأجر ، واجازت الفقرة ٣ منها استثناء لوزير الاسكان بقرار يصدره - بعد اخذ رأى الوزير المختص - وضع القواعد المنظمة لتأجير وحدات سكنية مفروشة لأغراض المساحة وغيرها من الأغراض ، ثم صدر القراران ٠٠٠/٨/١٧ و ٤٨٦/٨/١٧ لسنة ١٩٧٠ نفسا لهذا لمهذه الفقرة ، فان هذين القرارين الوزاريين لا يطبقان الا على العقود التى تبرم في ظلها بعد صدورهما او على العقود التى تكون سارية مفعلا عند العمل بها طبقا لاثار المباشر للتشريع . لما كان ما سلف وكان واقع الدعوى على ما يبين من مدونات الحكم المطعون فيه ان المطعون عليه الأول أجرشة النزاع مفروشة من باطنه بغير اذن من الملك الى المطعون عليهم الاخرين اعتبارا من ١/٧/١٩٧٠ قبل العمل بالقرار الوزارى رقم ٤٨٦/٨/١٩٧٠ الصادر في ١٨/٨/١٩٧٠ واستمرت الاجارة بعد ذلك التاريخ وحتى آخر أغسطس ١٩٧٠ ، فان واقعة التأجير من الباطن تخضع لذلك القرار عملا بالاثار المباشر له .

(٢٧مكرر) في هذا المعنى السنهورى في الوسيط ج ٦ مجلد ٢ ص ٨٩٢ في نبذة ٥٦٩ ، انور العمروسى في قواعد واجراءات ايجار الاماكن وتخفيض الأجرة سنة ١٩٦٦ ص ٢٦ ، كليل محمد بدوى في المرجع في قاتون ايجار الاماكن سنة ١٩٦٣ ص ٥ نبذة ٤ ، سمر تنافو في عقد الايجار سنة ١٩٧٠ نبذة ١٩٦ ص ٣٢٦ .

مقدما عن حق نقص الأجرة أو المطالبة بما يكون قد دفعه زائدا عن الحد القانوني ، أى أن مثل هذا الاتفاق يقع باطلا ولا يمنع المستأجر من المطالبة بحقوقه التي نزل عنها (٢٨) . أما الاتفاق على أجرة أقل من الأجرة القانونية ، فيكون صحيحا لا مخالفة فيه للنظام العام ، لأن ما يتعلق بالنظام العام ممنوع تقاضى أجرة تزيد عن الأجرة القانونية ،

---

(٢٨) في هذا المعنى مصر الابتدائية ٣٠ أكتوبر ١٩٥٠ المحللة ٣١ — ٦١٢ — ١٨٤ ، بنها الابتدائية ٢٣ مارس ١٩٥٢ المحللة ٣٣ — ١٣١٤ — ٥٦٦ .

غير أن هذين الحكمين قد فرقا بين رضا المستأجر وقت التعاقد بالأجرة الزائدة وبإسقاط حقه في المطالبة مستقبلا برد الفرق ، وبين رضاه بذلك بعد التعاقد وبعد أن يكون دفع ثروتا وثبت له حق المطالبة بردها ، فإبطلا الرضا الأول ولكنها أعملا الآخر وقضيا بناء عليه بعدم أحقية المستأجر في العودة إلى المطالبة برد الزيادة ، مع خلاف بين الحكمين في تعليل ذلك .

فذهبت محكمة مصر الابتدائية إلى أنه إذا أقام المستأجر مدة واستمر يدفع الأجرة الزائدة دون اعتراض ، فإن سكوته هذا وإن كان لا يسقط الحق بطبيعة الحال إلا أنه يجعل المؤجر في منزلة من يقبض الثمرة بحسن نية فلا يجب عليه الرد إلا من تاريخ المنازعة القضائية والتي ينتهى بها حسن نيته .

ونحن نرى هذا التعليل محل نظر ، لأن المؤجر لا يعتبر حسن النية في قبض الزيادة إلا إذا كان يجوز له اعتبار نزول المستأجر عن حقه في المطالبة برد الزيادة إليه نزولا صحيحا . وإذا كان منوط المسألة هو ما إذا كان يجوز للمستأجر إسقاط حق قرره له التشريع الاستثنائي . والظاهر أن المحكمة كانت في حكمها المذكور متأثرة بتعلق التشريع الاستثنائي بالنظام العام إلى حد جعلها تعمم حكم الاتفاقية المخالفة له ولا تميز بين ما يتم منها وقت إبرام الإيجار وما يتم بعد ذلك وبعد أن يتمتع المستأجر فعلا بالحماية التي حاطه بها المشرع ، فيرى بملء حريته أنه في غير حاجة إليها ويرضى بالنزول عنها .

وقد فطنت إلى ذلك محكمة بنها الابتدائية في الحكم المشار إليه آنفا إذ قررت « أن على المستأجر بعد تعاقدته على استئجار مكان معين واستقراره فيه أن كان يعتقد بحق أنه مغبون في الأجرة المتعاقد عليها أو أنها تزيد على الأجرة القانونية أن يبادر إلى استعمال حقه المخول له بأن يطلب قضاء بتخفيضها إلى الحد القانوني في مدى أجل معقول يخضع لتقدير القضاء ، فإن لم يفعل كان مقصرا في حق نفسه ومعتبرا أنه قد قبل الأجرة التعاقدية ومتنازلا عن هذا الحق تنازلا لا رجوع فيه ، وذلك استقرارا للمعاملات بين المتعاقدين ، خاصة وأن المسلم به قضاء وفقها أن لصاحب الحق الذي اكتسبه فعلا تحت ظل القانون أن يتنازل عنه إذا شاء متى كان من قبيل

اذ تعتبر هذه الأجرة حدا أقصى لا يجوز الاتفاق على ما يجاوزه ولكن يجوز الاتفاق على ما دونه(٢٨مكرر) ، وقد اطرده قضاء محكمة النقض على أن الاتفاق على نقص الأجرة عن الحد الأقصى لا يعتبر مخالفا للنظام العام اعتبارا بأن الأجرة التي يحددها القانون تعتبر حدا أقصى لا يجوز تجاوزه الا أنه ليس ثمة مانع من الاتفاق على أجرة أقل . ونقص الأجرة عن هذا الحد يعتد به أخذاً بشريعة العقد مادامت مدة الايجار المتفق عليها لا : الت سارية(٢٨مكرر ثان) ، فإذا انقضت هذه المدة واستمر المستأجر شاغلا للمعين بناء على الامتداد القانوني فإنه يجوز للمؤجر اقتضاء الأجرة القانونية لأن مؤدى الامتداد القانوني أن يمد العقد بشروطه الاتفاقية الا فيما يتعلق بأركان العقد التي ينظمها التشريع الاستثنائي لايجار الأماكن المتعلقة بالمدة والأجرة فيمتد العقد الى أجل غير مسمى وبالأجرة التي يحددها القانون دون الأجرة المسماة لمدة العقد

---

المصالح المالية ولو كان القانون الذي اكتسب الحق تحت ظله من قوانين النظام العام » .

وسبق أن قضت بذلك أيضا محكمة مصر الابتدائية حيث قررت في أول مايو ١٩٤٤ ( في ظل الأوامر العسكرية السابقة ) أنه اذا قبل المستأجر عن طيب خاطر ، وهو محصن بحماية الاوامر العسكرية الخاصة بالايجار ، أن يزيد الأجرة عن الحد القانوني الذي تسمح به تلك الاوامر ، فلا تكون ثمة أى حكمة لتدخل الشارع او المحاكم في أمر هذه الزيادة ، ويصبح النظام العام ولا شأن له بهذا الموضوع ، لأن لصاحب الحق الذي اكتسبه نمسلا تحت ظل القانون أن يتنازل عنه اذا شاء متى كان من قبيل المصالح المالية ولو كان القانون الذي اكتسبه تحت ظله من قوانين النظام العام ( المجموعة ٤٤ - ١٣٩ - ٧٠ ) .

(٢٨مكرر) نقض مدني ٢٣ مايو سنة ١٩٨٤ في الطعن رقم ٣٩٩ سنة ٤٨ ق ، ٣٠ مايو سنة ١٩٨٤ في الطعن رقم ٣٠٧ سنة ٤٩ ق ، نقض مدني ٢٠ يونيه ١٩٧٩ مجموعة احكام النقض ٣٠ - ٢ - ٦٩٩ - ٣١٧ وقد جاء فيه أن الاتفاق على الاجرة الأقل يتعين اعماله طوال مدة العقد الانتاقية . نقض مدني ٢١ مارس ١٩٧٩ الطعن رقم ٢٨١ سنة ٤٩ ، وانظر ما سيجيء في نبذة ٥٤ .

(٢٨مكررثان) نقض مدني ٢٠ يونيه ١٩٧٩ مجموعة احكام النقض ٣٠ - ٢ - ٦٩٩ - ٣١ وانظر ما سيجيء في نبذة ٥٤ ، نقض مدني ١٣ يونيه ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٠٥٢ لسنة ٥٢ ق وانظر ما سيجيء عن عينية تقدير الاجرة في نبذة ٣٤ ونبذة ٥٥ .

الاتفاقية ، أما اذا ارتضى المؤجر خلال فترة الامتداد القانوني للعقد اقتضاء الأجرة المخفضة فانه يلتزم بما ارتضاه أجرة للمعين أقل من الأجرة القانونية ولا يجوز له أن يتدخل بإرادته المنفردة من هذا الاتفاق اعمالا للقوة الملزمة له . ويعتبر المشتري الجديد للمقار الكائنة به العين المؤجرة حلفا للمؤجر البائع الذى ارتضى الأجرة الأقل . ويلتزم بها مثله . ( نقض مدنى ٢٣ مايو سنة ١٩٨٤ فى الطعن رقم ٣٩٩ سنة ٤٨ ق ، نقض مدنى ٢١ مارس سنة ١٩٧٩ فى الطعن رقم ٢٨١ سنة ٤٨ ق مجموعة أحكام النقض ٣٠ - ١ - ٨٩٠ - ١٦٥ ) .

وتقدير أجرة الأماكن طبقا للقوانين المنظمة للإيجارات متى صار نهائيا تتحدد به القيمة الإيجارية ازاء الكافة بما فيهم المستأجرون التالون للمعين ذاتها ( ٢٨ مكرر ثالث ، فلا يجوز الاتفاق مقدما على تحديد أجرة معينة للوحدة السكنية الجديدة على خلاف ما قرره قانون ايجار الأماكن بتحديد لها لأن مؤدى هذا الاتفاق خضوع تحديد أجرة العين لاراهتهما بمنأى عن الأسس التى حددها المشرع بتقدير الأجرة القانونية وهو ما يخالف النظام العام . أما اذا تحددت الأجرة بصورة نهائية بمقتضى قرار لجنة التقدير الذى أصبح نهائيا بغوات ميعاد الطعن فيه أو بمقتضى الحكم النهائى الصادر فى الطعن فيجوز عندئذ الاتفاق بين المؤجر والمستأجر على انقاصها لأن هذا الاتفاق قاصر عليهما ولا يمس التحديد القانونى لأجرة العين . ( نقض مدنى ٣٠ مايو سنة ١٩٨٤ فى الطعن رقم ٣٠٧ سنة ٤٩ )

و ( ثالثا ) ان الاتفاق على مخالفة أحكامه يعتبر تحايلا على القانون يجوز اثباته بكافة الطرق بما فيها البينة والقرائن ( ٢٩ ) .

---

( ٢٨ مكرر ثالث ) نقض مدنى ١٣ يونيو ١٩٨٧ فى الطعن رقم ١٥٥٢ سنة ٥٢ ق ، وانظر ما سيجىء من عينية تقدير الأجرة فى نبذة ٣٤ .  
( ٢٩ ) فى هذا المعنى نقض مدنى ٢٥ فبراير ١٩٧٦ مجموعة أحكام النقض ٢٧ - ٤٩٤ - ١٠٢ - ٢٤٤ مارس ١٩٧٦ مجموعة أحكام النقض =



و ( رابعا ) ان محكمة النقض أن تثير مخالفة هذا القانون من تلقاء نفسها شريطة توافر جميع العناصر التي تتيح الامام بها لدى محكمة الموضوع ( ٢٩ مكرر ) .

وفي ظل القانون رقم ١٩٦٢/٤٦ نص قرار التفسير التشريعي رقم ١٩٦٥/٤ الصادر من اللجنة العليا لتفسير أحكام ذلك القانون على اعتبار قواعد القانون المذكور جميعها آمرة ولا يجوز الاتفاق على مخالفتها ( ٣٠ ) .

وقد قضت محكمة النقض في حكمها الصادر بتاريخ ١١ يناير ١٩٧٨ في الطعن رقم ٤٤/٤٧ ق بأنه وان كان الأصل أن آثار العقد تخضع لأحكام القانون الذي أبرم العقد في ظله ، الا أنه يستثنى من ذلك حالة القوانين المتعلقة بالنظام العام ، فتسرى بأثر مباشر على آثار العقود التي أبرمت قبل بدء العمل بتلك القوانين . ومن هذا القبيل أحكام قوانين ايجار الأماكن وقراراتها التنفيذية ، غانها تتعلق بالنظام العام ، وتسرى بأثر مباشر على آثار عقود الايجار ولو كانت مبرمة قبل العمل بها ( ٣٠ مكرر ) .

ويجب أن يكون ملحوظا أن مؤدى المادة ١٨٧ من الدستور بعدم رجعية القوانين هو خضوع المراكز القانونية التي نشأت واكتملت

---

٢٧ - ٧٥٢ - ١٤٧ ، ١٧ نوفمبر ١٩٧٦ مجموعة أحكام النقض ٢٧ - ١٥٩٤ - ٢٩٧ .

( ٢٩ مكرر ) نقض مدني ١٣ ابريل سنة ١٩٨١ مجموعة أحكام النقض ٣٢ - ١١١٥ - ٢٠٨ ، ١٧ فبراير سنة ١٩٨٢ في الطعن رقم ٧٥٤ سنة ٤٦ ق مجموعة أحكام النقض ٣٣ - ٢٥٤ - ٤٦ .  
( ٣٠ ) أنظر تطبيقا لهذا القرار في نقض مدني ١٧ نوفمبر ١٩٧٦ في الطعن رقم ٤٠/١٠٣ ق مجموعة أحكام النقض ٢٧ - ١٥٩٤ - ٢٩٧ .  
( ٣٠ مكرر ) مجموعة أحكام النقض ٢٩ - ١٥٩ - ٧٣ وانظر بقية هذا الحكم في الهامش التالي رقم ٣١ .

وأصبحت حقا مكتسبا في ظل قانون قديم من حيث آثارها وانقضاءها وفقا لأحكام هذا القانون، وأن ما يرد في قانون لاحق من أحكام، إنما يطبق بأثر فوري ومباشر في هذا الشأن على ما لم يكن قد اكتمل من هذه المراكز ، وأن المبرة في هذا الصدد هو بوقت حصول الواقعة المنشئة أو التي اكتمل بها المركز القانوني وليس بوقت المطالبة به ، طالما لم يحدد القانون ميعادا لذلك . وهذا ما جرى عليه قضاء محكمة النقض في حكمها الصادر بتاريخ ١٩ فبراير سنة ١٩٨٦ في الطعن رقم ٢٠٠٣ لسنة ٥٠ ق الذي استطردت فيه الى أنه : « لما كان البين من الأوراق ومدونات الحكم المطعون فيه أن واقعة اخلاء المطعون ضده الشقة استئجاره وهم العقار تمت قبل ١٩٧٧/٩/٩ - تاريخ العمل بأحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - نفاذا لقرار هندسي صدر بالهدم لأيلولته للسقوط صدر في ١٩٧٥/٦/٢٦ وأن المطعون ضده كان يشغل وحدة واحدة بالدور الأرضي منه للسكنى وبالتالي فقد نشأ واكتمل له - بواقعة الاخلاء والهدم - مركز قانوني أصحى حقا مكتسبا قبل هذا التاريخ يخول له اعمالا للمادة ٣/٣٩ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الحق في شغل وحدة بالعقار الجديد وفق القواعد والاجراءات التي حددها قرار وزير الاسكان رقم ٤١٨ لسنة ١٩٧٠ المنفذ له ، وكان القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قد صدر وأصبح نافذا منذ ١٩٧٧/٩/٩ ومن ثم فلا يسرى على واقعة النزاع ولا يطبق في مجالها ما يكون قد ورد به من قواعد موضوعية لا تخول مثل هذا الحق الذي نشأ واكتمل قبل صدوره ، فإذ التزام الحكم المطعون فيه هذا النظر وأعمل القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فإنه يكون قد أعمل القانون على وجهه الصحيح ، وبالتالي يكون النعي على غير أساس » .

وقد تقدم أن المادة ٩ من القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ نصت على أن « يستمر العمل بالأحكام المحددة للاجرة والمقويات المقررة على مخالفتها بالقانون رقم ١٩٤٧/١٢١ بشأن ايجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين ، والقانون رقم ١٩٦١/١٦٩ بتقرير بعض

الاعفاءات من الضريبة على العقارات المبنية وخفض الاجارات بمقدار الاعفاءات ، والقانون رقم ١٩٦٢/٤٦ بتحديد ايجار الأماكن ، والقانون رقم ١٩٦٩/٥٢ في شأن ايجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين والقوانين المعدلة لها ، وذلك بالنسبة الى نطاق سريان كل منها » . وظاهر أن من هذه الأحكام حكم المادة ٦ من القانون ١٩٤٧/١٣١ الذي يقضى بأن « يقع باطلا كل شرط مخالف للأحكام المتقدمة ويحكم برد ما حصل زائدا على الأجرة المستحقة قانونا أو باستقطاعه من الأجرة التي يستحق دفعها ٠٠٠ » ، لأنه من الأحكام المتعلقة بتحديد الأجرة وهو يفيد تعلق تلك الأحكام بالنظام العام .

كذلك نصوص المواد من ٧٦ الى ٨٢ من القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ التي تفرض عقوبات مختلفة على مخالفة الكثير من أحكامه تؤكد تعلق هذه الأحكام بالنظام العام .

وبناء على ذلك يسرى هذا القانون الأخير من التاريخ المحدد لبدء العمل به وهو ٩ سبتمبر ١٩٧٧ على جميع المازعات المطروحة أو التي ستطرح على المحاكم بعد هذا التاريخ ولو كانت ناشئة عن عقود أبرمت قبل صدوره (٣١) ، ولا يجوز ابتداء من التاريخ المذكور الاتساق على

---

(٣١) نقض مدني ١١ يناير ١٩٧٨ مجموعة أحكام النقض ٢٩-١٥٩-٧٣ ، وقد جاء فيه أنه لما كان من المقرر طبقا للمبادئ الدستورية المتواضع عليها أن أحكام القوانين لا تجرى الا على ما يقع من تاريخ نفاذها ولا تمنع أطرافها على ما وقع قبلها ما لم ينص القانون على خلاف ذلك . وكان الاصل أن للقانون الجديد اثرا مباشرا تخضع لسلطاته الآثار المستقبلية للبراكز القانونية الخاصة الا في العقود ، فتخضع للقانون القديم الذي أبرمت في ظله ما لم يكن القانون الجديد من النظام العام ، فبمسرد سلطاته المباشر على الآثار المترتبة على هذه العقود ، طالما بقيت سارية عند العمل بالقانون الجديد دون أن يكون ثمة تعارض بين هذا المبدأ وبين قاعدة عدم رجعية القوانين ، وكان المراد بالقانون - على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - هو القانون بمعناه الا هم ، فتدخل فيه كافة التشريعات سواء كانت صادرة من السلطة التشريعية ، أم من السلطة التنفيذية عملا =

ما يخالف أحكام هذا القانون ، كما لا يجوز الاتفاق على أن لا يسرى هذا القانون على أجارة معينة فيما يتعلق بحكمه القاضى بعدم الترخيص للمؤجر بطلب اخلاء العين المؤجرة بمجرد انقضاء المدة المتفق عليها في العقد (٣٢) . ولكن ذلك لا يمنع المستأجر من النزول بعد انقضاء مدة العقد الأصلية عن حقه في امتداد العقد بقوة القانون (٣٣) ، ويقع تعهده في هذه الحالة باخلاء العين المؤجرة في ميعاد معين صحيحا (٣٤) ، بل لا يمنعه حتى قبل انقضاء هذه المدة من النزول عن الباقي منها متى كان هذا النزول تاليا لابرام العقد ولتسلم المستأجر العين المؤجرة وتمتعه بحماية القانون في الانتفاع بها . أما اذا أدرج هذا النزول في عقد الاجارة عند ابرامه أو قبل أن يتسلم المستأجر العين المؤجرة ، فانه يقع باطلا ولا يعتمد به لانطوائه على حكم مخالف لقاعدة متعلقة بالنظام العام (٣٥) .

٤ - **خطبة البحث** - ظهر مما تقدم أن التشريعات الخاصة المعدلة لأحكام القانون المدني فيما يتعلق بتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين والتي أريد بها علاج أزمة المساكن قد تعددت وتطورت

---

= بالتفويض الصادر اليها ، وكانت أحكام قوانين الايجار الاستثنائية المتابعة أمرة ومتعلقة بالنظام العام ، فتسرى بأثر مباشر فوري من تاريخ العمل بها على جميع الآثار المترتبة على عقود الايجار حتى ولو كانت مبرمة قبل العمل بها .

وفي هذا المعنى أيضا بالنسبة الى القرارات الوزارية التي تصدر بناء على تلك التشريعات نقض مدني ٢ يونيو سنة ١٩٧٦ في الطعن رقم ٤٣/٣٣ ق مجموعة أحكام النقض ٢٧ - ١٢٦٦ - ٢٤١ ، وأيضا نقض مدني ١٤ مايو ١٩٨٠ في الطعن رقمي ١٢١٣ و ٤٩/١٣٩٤ ق مجلة القضاء يناير - ابريل ١٩٨١ ص ٣١٨ .

(٣٢) مصر مستعجل ٢٣ يناير ١٩٥٦ في القضية رقم ٥٥٤ لسنة ١٩٥٦ وانظر ما سيجيء في نبذة ٥٠ .

(٣٣) وقد نصت المادة ١٦ من القانون الفرنسي الصادر في أول سبتمبر ١٩٤٨ على ذلك صراحة ( انظر فاضل حبشي ص ٧٩ ) .

(٣٤) نقض فرنسي ١٤ ديسمبر ١٩٤٣ جورييسكلاسر الدوري ٤٤ - ٤ - ٥٢ .

(٣٥) يراجع أيضا ما سيجيء في نبذة ٥٠ وما بعدها .

وانتهت الى ما استقر في نصوص القانون الحالي رقم ١٩٧٧/٤٩  
وفي نصوص القانون التالي رقم ١٩٨١/١٣٦ في شأن بعض الاحكام  
الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر .

وقد تضمن هذان القانونان الى جانب أحكام تأجير وبيع الأماكن  
وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين أحكام هدم المباني غير  
السكنية لاعادة بنائها بشكل أوسع وأحكام المنشآت الآيلة للسقوط  
وترميمها وصيانتها ، وكذلك أحكام تمليك وحدات الأماكن .

ولذلك سنقسم هذا المؤلف ثلاثة أقسام ، نخصص أولها لشرح  
أحكام ايجار الأماكن ، بما في ذلك ايجار الأماكن المفروشة والميزات  
المنوحة لكل من طائفتي المؤجرين والمستأجرين والتيسيرات المقررة  
لتوفير المساكن وتفريج أزمة السكن ، مضافا اليها أحكام الاعفاءات  
الضريبية وأحكام العقوبات والأحكام الانتقالية ، ونتناول في القسم  
الثاني أحكام هدم المباني غير السكنية لاعادة بنائها بشكل أوسع وأحكام  
المنشآت الآيلة للسقوط وترميمها وصيانتها ، ونفرد القسم الثالث لأحكام  
تمليك وحدات الأماكن .



## القسم الأول

احكام اجار الاماكن

## البَابُ الأولُ

الأماكن التي يسرى عليها التشريع الخاص

والأماكن التي لا يسرى عليها

### الفصل الأول

الأماكن التي يسرى عليها هذا التشريع

٥ - ( ١ ) نطاق تطبيق هذا التشريع - كانت المادة الأولى من القانون ٥٣ لسنة ١٩٦٩ تحدد نطاق تطبيق هذا التشريع الخاص ، وذلك بإيراد نص المادة الأولى من القانون ١٢١/١٩٤٧ مع بعض تعديلات سنعرض لها فيما يلي .

فقد كانت المادة الأولى من القانون رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٧ تنص على أن تسرى أحكامه « فيما عدا الأراضي الفضاء على الأماكن وأجزاء الأماكن على اختلاف أنواعها المؤجرة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض سواء أكانت مفروشة أم غير مفروشة ، مستأجرة من المالك أم من ستأجر لها ، وذلك في المدن والجهات والأحياء المبينة في الجدول المرافق لهذا القانون . ويجوز لوزير الداخلية بقرار منه تعديل هذا الجدول بطريق الحذف أو الإضافة » ( ١ ) . ثم عدل النص بالقرار بقانون رقم ١٥٧ لسنة ١٩٦٢ الذي أقره مجلس الرياسة بجلسته المنعقدة في ١٢ ديسمبر ١٩٦٢

---

( ١ ) انظر الجدول المشار اليه والقرارات الوزارية الصادرة بالاضافة اليه او بالحذف منه في الطبعة الرابعة من هذا الكتاب ص ١٦ و ١٧ .



على الوجه الآتى : « تسرى أحكام هذا القانون ، فيما عدا الأراضي الفضاء ، على الأماكن وأجزاء الأماكن على اختلاف أنواعها المؤجرة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض سواء أكانت مفروشة أم غير مفروشة ، مستأجرة من المالك أم من مستأجر لها ، وذلك في عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدنا بالتطبيق لأحكام قانون نظام الإدارة المحلية رقم ١٢٤ لسنة ١٩٦٠ . أما القرى ، فلا تسرى عليها أحكام هذا القانون الإقرار من وزير الاسكان والمرافق بناء على طلب المحافظ المختص » .  
فألغى بهذا التعديل الجدول المرافق للقانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، وأصبح هذا القانون ساريا على جميع عواصم المحافظات وعلى جميع المدن وكذلك على القرى التى قد يصدر بتعيينها قرار من وزير الاسكان والمرافق بناء على طلب المحافظ المختص (٢) .

وقد ترتب على هذا التعديل سريان أحكام القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على جميع العلاقات التأجيريه المتعلقة بأماكن واقعة في العواصم والمدن المشار إليها أو في القرى التى تضاف إليها بقرارات وزارية ولو لم تكن هذه المدن أو القرى واردة من قبل في الجدول المرافق للقانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ولو كانت تلك العلاقات نشأت قبل تاريخ العمل بهذا التعديل .

ثم صدر قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٧٢ لعام ١٩٨٢ في شأن نقل بعض الاختصاصات الى الحكم المحلى غرض بموجبه المحافظون في بعض اختصاصات الوزراء ، وبناء عليه أصدر محافظ الفيوم قرارا باخضاع بعض القرى الواقعة في محافظته لأحكام القانون رقم ٤٩/ ١٩٧٧ الذى ينظم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين . وبناء على هذا القرار مد تطبيق أحكام القانون المذكور الى تلك القرى ، غطن في هذا

---

(٢) انظر تعديل هذا النص بالقانون ١٩٦٩/٥٢ في ص ٣٤ ثم بالقانون ١٩٧٧/٤٩ في ص ٣٧ .

القرار بعدم دستوريته وقضت المحكمة الدستورية العليا بتاريخ أول أبريل ١٩٨٩ ببطالان هذا القرار لعدم دستوريته ، ومن قبل كانت محكمة النقض قد قضت بتاريخ ١٩ يونيو ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٣١٦ سنة ٥٢ ق ببطالان قرار محافظ الدقهلية بمد أحكام القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ الى بعض قرى محافظته وقالت في أسباب حكمها :

« ان من الأصول الدستورية المقررة أن السلطة التنفيذية لا تتولى التشريع ، وانما يقوم اختصاصها أساسا على اعمال القوانين وأحكام تنفيذها . غير أنه استثناء من هذا الأصل عهد الدستور اليها في حالات محددة أعمالا تدخل في نطاق الأعمال التشريعية ، من ذلك اصدار اللوائح اللازمة لتنفيذ القوانين ، فنص في المادة ١٤٤ من الدستور على أن : « يصدر رئيس الجمهورية اللوائح اللازمة لتنفيذ القوانين بما ليس فيه تعديل أو تعطيل لها أو اعفاء من تنفيذها » . ومؤدى هذا النص أن الدستور حدد على سبيل الحصر الجهات التي تختص باصدار اللوائح التنفيذية ، فقصرها على رئيس الجمهورية أو من ينيبه في ذلك أو من يعينه القانون لاصدارها ، بحيث يتمتع على من عداهم ممارسة هذا الاختصاص الدستوري ، والا وقع عمله مخالفا لنص المادة ١٤٤ المشار اليها ، كما أنه متى عهد القانون الى جهة معينة باصدار القرارات اللازمة لتنفيذه استقل من عينه القانون دون غيره باصدارها .

واذ كان القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر قد حدد في بعض نصوصه الأحكام التي يتوقف تنفيذها على صدور قرار من وزير الاسكان والتعمير ، ومن بينها نصت عليه الفقرة الثانية من مادته الأولى من أنه « يجوز بقرار من وزير الاسكان والتعمير مد نطاق سريان أحكام الباب الأول منه كلها أو بعضها على القرى بناء على اقتراح المجلس المحلى للمحافظة ، وكذلك على المناطق السكنية التي لا ينطبق عليها قانون الحكم المحلى ، فانه طبقا لهذا النص واعمالا لحكم المادة ١٤٤ من الدستور - على ما

تقدم بيانه — يكون وزير الاسكان هو المختص وحده باصدار القرارات المنفذة للمفكرة الثانية من المادة الأولى من القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ المشار إليها ، ويكون قرار محافظ الدقهلية رقم ٢٥٥ لسنة ١٩٧٢ الذى نص على مد نطاق سريان أحكام الباب الأول من هذا القانون على عزبة وهدان الكائنة بها عين النزاع قد جاء معيبا بمخالفة القانون لصدوره من سلطة غير مختصة باصداره ، ومن ثم فلا يصلح سنداً لسريان أحكام القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ على واقعة الدعوى » .

وبالعكس من ذلك تعين وقف سريان القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على العلاقات التأجيرية المتعلقة بأماكن واقعة فى مدن أو قرى كانت واردة فى الجدول المرافق لذلك القانون أو مضافة اليه اذا لم تعد هذه المدن أو للقرى داخلة فى ضمن الجهات التى عينها التعديل الجديد ولو كانت تلك العلاقات نشأت قبل العمل بهذا التعديل ، لأن استبعاد مدينة أو قرية من تطبيق أحكام قانون ايجار الأماكن يكون له أثر فوري حتى بالنسبة الى العلاقات السابقة .

وقد ثار الخلاف فيما يتعلق بكيفية تطبيق أحكام القانون ١٩٤٧/١٢١ والقوانين المعدلة له على الأماكن الواقعة فى جهات كانت فى الأصل غير خاضعة لأحكام تلك القوانين ثم مد إليها سريانها بقرارات خاصة .

واقصر الخلاف على مسألة تطبيق أحكام تلك القوانين المتعلقة بتعيين أجرة قانونية لتلك الأماكن . أما أحكامها الأخرى وبخاصة حكم الامتداد القانوني للاجارة وما يرد عليه من استثناءات يجوز فيها للمؤجر طلب الاخلاء ، فقد اتفق الرأي على أنها تنطبق على تلك الأماكن من وقت صدور القرار بمد سريان تلك القوانين إليها (٣) وذلك بأثر فوري دون أثر رجعي .

---

(٣) انظر فيما يتعلق بسريان قوانين ايجار الامكن على القرية التى =

ففيما يتعلق بتطبيق أحكام تلك القوانين المتعلقة بتحديد أجره قانونية للأماكن المذكورة ظهرت عدة آراء (٤) .

وكان الرأي الذي رجح في هذا الشأن في ظل القانون رقم ١٩٤٧/١٢١ أن تطبق على أجره الأماكن الواقعة في الجهات التي أضيفت الى نطاق تطبيق قوانين الايجار الخاصة بقرارات وزارية القوانين القائمة وقت صدور هذه القرارات كل منها بحسب نطاق تطبيقه العادي الذي ترسمه تواريخ انشاء الأماكن ، أى اذا كانت الأماكن الواقعة في تلك الجهات قد بدىء في انشائها قبل ١٨ سبتمبر ١٩٥٢ فإن أجرتهما تحدد كما تحدد أجره الأماكن الخاضعة للمرسوم بقانون ١٩٥٢/١٩٩ . وكذلك اذا كان تاريخ انشائها يدرجها في ضمن فئة الأماكن الخاضعة للقانون ١٩٥٨/٥٥ أو القانون ١٩٦١/١٦٨ . أما اذا كانت قد أنشئت أو شغلت لأول مرة بعد ٥ نوفمبر ١٩٦١ ، فتحدد أجرتهما بواسطة اللجان التي أنشأها القانون ١٩٦٢/٤٦ وتسرى عليها أحكام المادة ٢ من القانون ١٩٦٥/٧ اذا لم يكن تقدير اللجان قد أصبح نهائيا وقت بدء العمل بهذا القانون (٥) ، فتخفض أجرتهما المتعاقد عليها بنسبة ٣٥٪ (٦) ، على أن لا تسرى عليها تخفيضات الأجرة التي قضت بها تلك القوانين الا من تاريخ صدور القرار الوزاري بإضافة هذه القرى الى نطاق تطبيق تلك القوانين (٧) . ويكون ذلك تطبيقا للأثر المباشر أو الفوري للقانون

---

= يد نطاق تلك القوانين اليها بقرار وزارى من تاريخ نشر هذا القرار رأى ادارة الفتوى لوزارة الاسكان والتشييد باللف ٢٧/١٢/٤٢٠ بتاريخ يولييه ١٩٧٢ الذى سيجىء فيما بعد في الهامش ١٢ .

(٤) انظر في الآراء المختلفة في هذا الشأن وفي بيان أحكام المحكم التي اخذت بكل منها الطبعة السابعة من هذا الكتاب في ص ٢٠ .

(٥) انظر ما سيجىء في نبذة ٨٧ وما بعدها .

(٦) الجيزة ( الدائرة الاولى ) ٣٠ مايو ١٩٦٦ في القضية ١٨٧٦/١٩٦٥ .

(٧) في هذا المعنى فتوى ادارة الفتوى والتشريع لوزارة المرافق =

المتعلق بالنظام العام ، ولا تسرى على أجرة المدة السابقة على تاريخ صدور القرار المذكور طالما أنه لم ينص فيه صراحة على أن يكون له أثر رجعي فيما قبل هذا التاريخ (٧مكرر) •

وقد رأى المشرع في القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أن يحسم الأمر ، فيبعد أن أورد في مادته الأولى مثل نص المادة الأولى من القانون ١٩٤٧/١٢١ مع بعض تعديلات طفيفة ، أضاف إليها فقرة جديدة تبين

---

= والاسكان والحكم المحلى وهيئة قناة السويس بتاريخ ٢٨ يونيو ١٩٦٦ ملف ٧٦/٢/٣٠ ( راجع نص هذه الفتوى في هاشم ص ٣٢ من الطبعة الثامنة من هذا الكتاب ) •

(٧مكرر) في هذا المعنى مصطفى زعزوع في تطبيق على المادة الأولى من قوانين أيجار الاماكن ، مجلة القضاة عدد يناير ابريل ١٩٨١ ص ١٤٠ وما بعدها ، وقد أشار سيادته الى حكم نقض ٣١ مايو ١٩٨١ في الطعن رقم ١٠٣٨ لسنة ٤٥ ق جاء فيه « ان التقيؤس التشريعى المقرر لوزير الاسكان ينص المادة ١ من القانون ١٩٤٧/١٢١ بسريان احكام هذا القانون على القرى التى يصدر بتعديدها قرار منه قد جاء خلوا مما يشير الى رجعية اثر ذلك السريان ، وهو ما لا يتانى الا ينص قانونى صريح ، فان احكام ذلك القانون لا تنطبق على الاماكن المؤجرة فى القرى التى امتد اليها سريانه الا ابتداء من تاريخ العمل بالقرار الوزارى الصادر بذلك دون المساس بأوضاع الاجرة التعاقدية التى كانت قائمة آنئذ احتراماً لارادة المتعاقدين التى نشأت فى ظل المشروعية والتى تحتفظ بهذه الصفة ، فلا يسوغ من ثم تعديلها مادام لم يرد فى القانون ما يجيز ذلك • لما كان ما تقدم وكان الحاق الجهة التى تقع بها العين مثار النزاع بالجدول المرفق بالقانون ١٩٤٧/١٢١ لم يتحقق الا فى سنة ١٩٦٤ ، فلن الاجرة الانتفاكية القائمة آنئذ لتلك العين تظل بمان من المساس بها ما لم يطرأ بعد هذا التعديل الآخر قانون يقضى بتعديلها ، فيسرى عليها عندئذ باثر فورى • ولما كان الحكم المطعون فيه قد التزم فى قضائه هذا النظر القانونى الصحيح بما قرره من انطباق حكم القانون رقم ١٩٦٥/٧ دون غيره من القوانين السابقة عليه على الاجرة الانتفاكية بمقتضى عقد الإيجار المبرم بين الطرفين ، وانه مادام المسلم به من جانب الطاعن — المستأجر — انه تم تخفيض تلك الاجرة بنسبة ٢٠٪ اعمالا لهذا القانون ، فانه لا يكون له من ثم حق فى طلب المزيد من التخفيض ، وفى هذا المعنى ايضا نقض معنى ٢٠ يونيو ١٩٨١ فى الطعن رقم ٥٦٩ لسنة ٤٦ ق مجبوعة احكام النقض ٣٢ — ١٨٦١ — ٣٣ ، وايضا ١٤ يناير ١٩٨٢ فى الطعن رقم ٩٠٢ سنة ٤٧ ق •

أثر قرار وزير الإسكان والمرافق بمدد سريان أحكام هذا القانون كلها أو بعضها على بعض القرى بنصه صراحة على أن لا يكون لهذا القرار أثر على الأجرة المتعاقد عليها قبل صدوره ، فنصت المادة الأولى من القانون ١٩٦٩/٥٢ على أنه :

« فيما عدا الأراضي الفضاء تسرى أحكام هذا البلب على الأماكن وأجزاء الأماكن على اختلاف أنواعها المعدة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض سواء كانت مفروشة أو غير مفروشة ، مؤجرة من المالك أو من غيره ، وذلك في عواصم 'محافظات والبلاد المعتبرة مدنا بالتطبيق لأحكام القانون رقم ١٩٦٠/١٢٤ بإصدار قانون نظام الإدارة المحلية والقوانين المعدلة له .

» ويجوز بقرار من وزير الإسكان والمرافق مدد سريان نطاق أحكامه كلها أو بعضها على القرى بناء على اقتراح مجلس المحافظة وكذلك على المناطق السكنية التي لا ينطبق عليها قانون نظام الإدارة المحلية المشار اليه .

« ولا يكون لهذا القرار أثر على الأجرة المتعاقد عليها قبل صدوره » .

ويلاحظ أن نص القانون ١٩٦٩/٥٢ جعل قرار وزير الإسكان والمرافق بمدد سريان أحكام هذا القانون الى بعض القرى يصدر بناء على اقتراح مجلس المحافظة لا بناء على اقتراح المحافظ كما في القانون السابق ، ثم عدل ذلك في القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على الوجه الوارد فيما يلي في الهامش رقم ١٣ ، وكذلك فعل فيما يتعلق بمدد سريان أحكام هذا القانون الى المناطق السكنية التي لا ينطبق عليها قانون نظام الإدارة المحلية (٧مكرر ثان) .

---

(٧مكرر ثان) انظر فيما يتعلق بتعريف المناطق السكنية المشار اليها ما سيجيء في الهامش ١٤ من نفس هذا الفصل .

أما عن كيفية تطبيق قوانين الإيجارات على أجرة الأماكن الواقعة في القرى أو المناطق التي يصير إخضاعها لتلك القوانين بمقتضى قرارات من وزير الإسكان والمرافق ، فقد استعرض المشروع مختلف الآراء التي أبديت في ظل القانون السابق واختار أن ينص صراحة على أن « لا يكون لهذا القرار ( الذي يصدر من وزير الإسكان والمرافق ) أثر على الأجرة المتعاقد عليها قبل صدوره » .

فما معنى هذا النص وبأي الآراء السابقة أخذ ؟ إن هذا النص قد أضافته الى مشروع الحكومة للجنة المشتركة من لجنتي الشئون التشريعية والخدمات بمجلس الأمة وقالت انها أضافته « حتى لا تترزع الروابط القانونية التي تكون قد نشأت قبل صدور قرار وزير الإسكان والتي كانت بطبيعتها بعيدة عن نطاق تطبيق القانون » (٨) .

ويبين من المناقشات التي دارت في مجلس الأمة حول هذا النص أنه قصد به أن تعتبر الأجرة القائمة وقت صدور القرار الوزاري المشار اليه هي الأجرة القانونية أو هي أجرة الأساس التي تحسب بموجبها الأجرة القانونية إذا صدرت بعد ذلك قوانين قاضية بتخفيضات جديدة (٩) . وقد أخذت بذلك محكمة استئناف القاهرة في حكم صدر من دائرتها الخامسة عشرة بتاريخ ١١ أبريل ١٩٧٤ في الاستئناف رقم ١٨٣٧ سنة ٨٩ ق (١٠) ثم محكمة النقض في حكم لها بتاريخ ٣١ مايو

---

(٨) انظر تقرير اللجنة المذكورة المنشور ضمن اعمال مجلس الأمة ، الفصل التشريعي الثاني ، دور الاعتقاد المادى الاول ، مضبطة الجلسة التاسعة والثلاثين المعقودة يوم الاحد ١٣ يولييه ١٩٦٩ ، وهو منشور في ملحق الطبعة السابعة من هذا الكتاب .

(٩) تراجع المناقشات المشار اليها في الطبعة السابعة من هذا الكتاب ص ٢٦ وما بعدها ، وفي مجلة المحاماة ص ٤٩ عدد ٧ و ٨ ص ٣٥ و ٣٦ .

(١٠) وقد جاء في هذا الحكم أن ملغى نص القانون ١٩٦٩/٥٢ في الفترة الثالثة من ملغته الأولى على أن لا يكون لهذا القرار اثر على الاجور المتعاقد =

١٩٨١ في الطعن رقم ١٠٣٨ سنة ٤٥ ق (١٠مكرر) .

وبهذا التفسير تقتصر غائدة هذا النص الجوهرية على الأماكن التي تستحدث بعد نشر قرار مد سريان قانون ايجار الأماكن الى القرية والأماكن التي تؤثر لأول مرة بعد ذلك النشر . أما بالنسبة لايجراءات المباني القائمة والمؤجرة وقت صدور القرار الوزاري المذكور ونشره ، فان غائدة النص تكون جد ضئيلة ، اذ هي تقتصر على منع المساك من زيادة الأجرة بعد نشره ، ولا تتناول القضاء على المبالغة في الأجرة التي اتفق عليها قبل نشر ذلك القرار ، في حين أن الغالب أن مثل هذا القرار لا يصدر الا بعد أن تكون قد استفطحت أزمة المساكن في قرية معينة وتفشى فيها استغلال المؤجرين حاجة المستأجرين بالمغالاة في الأجرة .

ولم يفت ذلك واضعى هذا النص ، كما لم يفتهم أن المعدالة تقتضى رفع العبن والاستغلال اللذين وقعا على المستأجرين وابطال أثر المغالاة في الأجور ورد هذه الى الحدود المعقولة ، ولو بالنسبة الى المستقبل أى دون رد غروق عن الحدة السابقة .

ولكن يظهر أنهم وجدوا صعوبات جمة تحول دون ذلك ، كانهدام

---

= عليها قبل صدوره ان الاجرة القائمة وقت صدور قرار وزير الاسكان بحد نطاق سريان احكام ذلك القانون على قرية معينة تعتبر انها الاجرة القانونية او اجرة الاساس التي تحسب بموجبها الاجرة القانونية اذا صدرت بعد ذلك قوانين تقضى بتخفيضات جديدة ، ومن ثم يفرض القول بان العبن موضوع النزاع ( وكانت واقعة في ناحية بولاق الدكرور ) قد خضعت لاحكام القانون ١٩٦٢/٤٦ لانه وقت صدور هذا القانون لم تكن منطقة بولاق الدكرور تخضع لاحكام القوانين الاستثنائية الخاصة بيجار الاماكن ولم يصدر القرار الخاص باخضاعها الا في سنة ١٩٦٤ .

(١٠مكرر) مجلة القضاة عدد يناير ابريل سنة ١٩٨١ ص ١٤٠ وما بعدها الوارد نمسه فيما سلف في الهلثس ٧ مكرر ، نقض حتى ١٤ يناير ١٩٨٢ في الطعن رقم ٩٠٢ سنة ٤٧ ق ، نقض مدنى ٢٠ يونيه ١٩٨١ في الطعن رقم ٥٦٩ سنة ٤٦ ق ، مجموعة احكام النقض في خمسين علما ، المجلد الاول جزء ٢ ص ٣٣٤ نبذة ٤٥٢ .



أجرة الأساس وصعوبة الاهتداء الى أجرة المثل في نفس القرية لندرة الأماكن المؤجرة في القرى وتباينها الخ (١١) . غاثروا السلامة بتجميد الأجور القائمة وقت صدور القرار واعتبارها أجرة أساسية بالنسبة لما يصدر بعد ذلك من تشريعات معدلة للأجور ، وجاء على لسان رئيس لجنة الشئون التشريعية في مجلس الأمة قوله « وقد تكون فكرة تحقيق العدالة في الجانب الآخر ولكنه عدل يستحيل تطبيقه » .

ويكون الحكم كذلك أيضا في حالة تحويل قرية معينة الى مدينة بقرار من رئيس الجمهورية طبقا لقانون الادارة المحلية رقم ١٢٤ لسنة ١٩٦٠ وقانون الحكم المحلي رقم ٥٢ لسنة ١٩٧٥ الذي استبدل به القانون رقم ٤٣/١٩٧٩ المعدل بالقانون رقم ١٩٨١/٥٠ ، فتسرى على أماكنها أحكام قوانين إيجار الأماكن من وقت نشر قرار رئيس الجمهورية بتحويلها الى مدينة دون حاجة الى أن ينص في هذا القرار على ذلك . وتسرى القوانين الإيجارية القائمة وقت صدور القرار المذكور على الأماكن التي تستحدث في المدينة الجديدة بعد تحويلها الى مدينة أو التي تؤجر لأول مرة بعد ذلك ، ولا تسرى على الأماكن القائمة والمؤجرة من قبل ، ولا تخضع هذه الأماكن الأخيرة الا للقوانين الإيجارية التي تصدر بعد ذلك (١٢) .

---

(١١) نفس المراجع السابقة المشار اليها في الهامشين ٨ و ٩ .

(١٢) في هذا المعنى فتوى ادارة الفتوى لوزارة الاسكان والتشييد بتاريخ يولييه ١٩٧٢ ملف ٤٢٠/١٢/٢٧ وقد جاء فيها :

« ومن حيث انه بناء على ذلك فان تطبيق قانون الاجارات على قرية ما نتيجة لتحويلها الى مدينة بقرار من رئيس الجمهورية يجب أن يخضع في نطاق تطبيقه الزمني لنفس القاعدة التي قررتها الفقرة الثالثة من المادة الاولى من القانون ١٩٦٩/٥٢ . وهذا الخضوع يتأتى بطريق قياس واقعة تحول القرية الى مدينة بقرار من رئيس الجمهورية على واقعة تطبيق قانون الاجارات على القرية بقرار وزاري ، لاتحاد الحكمة في الحالتين اتحادا تاما . والحكمة هنا هي رغبة المشرع في المحافظة على الروابط القسطنطينية التي نشأت قبل مد سريان القانون على القرية ، وهذا القياس بمعنه وجوب احترام نية المشرع التي اقصح عنها صراحة في منطوق النصوص . =

وقد أخذ المشرع في القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ بالأحكام ذاتها التي تقررت بموجب القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ وفي ظل أحكامه ، فنص في المادة الأولى من القانون الجديد رقم ١٩٧٧/٤٩ على أنه فيما عدا الأراضي الفضاء تسرى أحكام هذا الباب على الأماكن وأجزاء الأماكن على اختلاف أنواعها المعدة للسكن أو لغير ذلك من الأغراض ، سواء كانت مفروشة أو غير مفروشة ، مؤجرة من المالك أو من غيره ، وذلك في عواصم المحافظات والبلاد المتبررة مدنا بالتطبيق لأحكام القانون رقم ٥٢ سنة ١٩٧٥ بإصدار قانون نظام الحكم المحلي والقوانين المعدلة له (١٣) . ويجوز بقرار من وزير الاسكان والتعمير مد نطاق سريان أحكامه كلها أو بعضها على القرى بناء على اقتراح المجلس المحلي للمحافظة ، وكذلك على المناطق السكنية التي لا ينطبق عليها نظام

« ومن حيث انه فضلا عن ذلك ، فان ارادة المشرع عدم المساس بالاجرة المتعاقد عليها قبل صدور الاداة المطبقة للقانون على مسكن القرية تتفق مع القاعدة العامة في تطبيق النصوص من حيث الزمان التي تقضى بعدم رجوعها اذ ليس من شك أن تطبيق القانون على الاجرة المتعاقد عليها قبل سريانه فيه رجعية للنص الذي يجب كيدا عام تطبيقه باثر مباشر على ما قد يستجد من علاقات قانونية بعد سريانه » .

(١٢) وقد استبدل بالقانون ١٩٧٥/٥٢ القانون رقم ١٩٧٩/٤٢ ثم عدل هذا الاخير بالقانون رقم ١٩٨١/٥٠ وأصبح القرار واجبا أن يصدر بناء على اقتراح المجلس الشعبي المحلي للمحافظة . وفيما يلي بيان المدن والقرى التي تسرى عليها هذه الاحكام :

#### (١) محافظة أسوان :

أسوان — كوم أبو — افنو — حنيه .

#### (٢) محافظة قنا :

الامر — قوس — نجع حمادى — دشنا — أسنا — ارننت  
نرسوط — نقادة — أبو طشت — قنط — أبو شوشة .

#### (٣) محافظة سوهاج :

سوهاج — جرجا — طهطا — طبا — البلينا — أخميم — ساقطه —  
المرافة — المنشاء — اولاد طوق شرق — جهينه — شندويل — جزيرة  
شندويل — الريانية الطاق — أم دومة — شطا — كوم اشغلو — الخمر —  
شطورة — نزلة القاضي — الصوامع غرب — الطليحلت — نزلة عمارة —  
العزيزات — البطاح — الحواوين — نبيده — الكشح — الخيسام —  
بلصنورة — ادنا — روائع القصير — الحبادية — الصلحا ، سفاق —

= الجبلوية — البريا — اولاد حمزة — برديس — الشيخ مرزوق —  
اولاد عليو — العرابية المحفونة .

(٤) **محافظة الوادي الجديد :**  
الخبازجة — موط .

(٥) **محافظة البحر الأحمر :**  
الفردقة — القصير — رأس غارب — السفينة .

(٦) **محافظة أسسيوط :**  
أسسيوط — ديروط — منفوط — أبو تيج — البداري — أبغوب —  
القوصية — ساحل سليم — الغنايم — صنها — بني شقير — سلامون —  
ديروط الشريف — صنبو — مم — الحواتكة — الدوير — الواسطي —  
النخيلة — بني حمديات — أم القصور — نزه ( قرار وزير الاسسكان  
رقم ١٩٨٦/١٧٦ ) .

(٧) **محافظة المنيا :**  
المنيا — مغاغة — أبو قرقص — ملوى — بني مزار — مطاي —  
العدوة — سيالوط — الفكرية — دير بواس — معصرة سيالوط — تنده .

(٨) **محافظة بني سويف :**  
بني سويف — الواسطي — بوش — الفشن — ببسا الهناسيه —  
اشمنت — سمسطا .

(٩) **محافظة الفيوم :**  
الفيوم — سنورس — أبشواي — طاميه — اطمسا .

(١٠) **محافظة الجيزة :**  
الجيزة — ابيلية — البدرشين — الصف — المياط — الحوامدية —  
لوسيم — الواحات البحرية — ترسا ( ملحق المحلماة ١٩٨٢ ج ٢ ص ٤٠٨ ) .

(١١) **محافظة القاهرة :**  
القاهرة .

(١٢) **محافظة القليوبية :**  
بنها — القناطر الخيرية — قليوب — طوخ — شبرا الخيمة —  
شبين القناطر — الخانكة — قها — كفر شكر — كفر الجزار — شبلنجه —  
أبو زعبل — كفر عبيان — ميت حلفا — الشبوت — رصنا — ميت نما —  
منطى — مشتهر . يضاف حلوة بنوى مركز شبين القناطر ( قرار وزير  
الاسسكان رقم ١٩٨٦/٦٥ ) .

(١٣) **محافظة الشرقية :**  
الزقازيق — بلبيس — ههيا — ناقوس — منيا القمح — كفر صقر — =

أبو حماد — أبو كبير — الحسنية — درب نجم — الإبراهيمية — مشنول  
العرق — القرين — القنايات .

#### (١٤) محافظة الإسماعيلية :

الإسماعيلية — فايد — القنطرة شرق — القصاصين الجديدة .

#### (١٥) محافظة السويس :

السويس — بورتوفيق — عسقلته .

#### (١٦) محافظة بورسعيد :

بورسعيد — بورفؤاد .

#### (١٧) محافظة دمياط :

دمياط — فارسكور — كفر سمعد — عزبة البرج — السرو —  
كفر البطيخ — العنانية — المنطقة الواقعة على طريق دمياط / المنصورة  
بين كردونات مدينة دمياط وقرى الشعراء العنانية والسيالة .

#### (١٨) محافظة الدقهلية :

المنصورة — ميت غمر — السنبلأوين — أجا — المنزلة — المطرية —  
دكرنس — بلقاس — شربين — منية النصر — طرخا — منشأة صبرى —  
كوم الكوم — ناصر — ميت أبو غالب — الدراكه — كفر بهيره — مركز  
ميت غمر ( ملحق المحافظة سنة ١٩٨٢ ج ٢ ص ٤٠٧ ) .

#### (١٩) محافظة كفر الشيخ :

كفر الشيخ — دمنوق — فوه — بيلسا — طين — بلطيم —  
سيدي سالم — الحامول — مطويس — ميت علوان — سخا — أبشان —  
كفر الجرايدة — منشأة عباس — أبو غفنيه — كفر عسكر غربى — الرياض —  
محلة دباى — عزبة دوو الجدادى — جزء من قرية كفر عسكر المتداخل  
مع كتلة سكن ميت علوان . ( انظر أيضا القرار ٤٠٨ سنة ١٩٨٢ ، ملحق  
الحياة ١٩٨٢ ج ٢ ص ٤٢٠ ) .

#### (٢٠) محافظة الغربية :

طنطا — كفر الزيات — المحلة الكبرى — زفتى — المنطة —  
سنود — يسويون — تطور — محلة مرحومة وحصتها — الجوهريه —  
محلة منوف — برما وحصتها — ابيلار — القرشية — محلة زباد — مجول —  
منية سنود — محلة أبو على — سنباط .

#### (٢١) محافظة القليوبية :

شبين الكوم — بركة السبع — منوف — تلا — أشمون — الشهداء —  
قويسنا — مرسى اللبان — الباجور — ميت ششالة — مرسنا —  
شبرا بخوم — ميت بره .

الحكم المحلي المشار اليه (١٤) • ولا يكون لهذا القرار أثر على الأجرة المتماقد عليها قبل صدوره » •

وظاهر أن هذا النص لم يأت بأي تغيير في جوهر حكم المادة

#### = محافظة البحيرة :

دمهور — رشيد — كفر الدوار — إيتاي البارود — أبو حمص — شبراخيت — المحمودية — كوم حمادة — الدلنجات — الرحمانية — أبنو — وادي النطرون — الخطاطبة — عزبة الشرم — وقرية الرحمانية ( أنظر الحماية تشريعات سنة ١٩٨٢ ج ٢ ص ٥٤ و ص ٤٠٩ ) •  
سنهور — شرنوب — قراقص — افلاحة — عزب شبرا ( مركز دمنهور )  
( قرار وزير الإسكان رقم ١٧٥ سنة ١٩٨٦ ) •

#### (٢٣) محافظة الاسكندرية :

الاسكندرية :

#### (٢٤) محافظة مطروح :

مرسى مطروح — السلوم — سيدى برانى — الحمام — الضبعة — نوكه — سيدى عبد الرحمن — العلمين — برج العرب — المعيد — كنجى مريوط — رأس الحكمة — القصر — النجيلة — سيوة •

وجدير بالذكر أن وزارة الإسكان والتعمير قد اكتفت بعد صدور القانون ١٩٧٧/٤٩ بالقرارات الوزارية الصادرة قبل ذلك في ظل القانون ١٩٦٩/٥٢ بمد أحكام الباب الأول من قانون إيجار الامكن الى بعض القرى ، ولم تر إصدار قرارات جديدة بذلك الا فيما يتعلق بقرى لم تكن تشملها القرارات السابقة ، وذلك اعتباراً بأن ما صدر من قرارات تنفيذية للقانون القديم ، وبالنسبة للنصوص الواردة في تلك القرارات التي تتوافق مع القانون الجديد ، تبقى نافذة المفعول في ظل القانون الجديد ما لم ينص صراحة على إلغائها ( قرب نقض مدنى ٢٦ ابريل ١٩٧٢ مجموعة أحكام النقض ٢٤ — ٦٨٢ — ١٢٠ ، وايضا ٢ يونيه ١٩٧٠ مجموعة أحكام النقض ٢١ — ٩٥٦ — ١٥٣ ) •

(١٤) والمقصود بهذه المناطق السكنية ما يعرف بخارج الكوردونات في المدن وهي لا يسرى عليها قانون إيجار الامكن الا بقرار من وزير الإسكان والتعمير ( أنظر في مضبطة الجلسة السبعين كلام المقرر في ص ١٩ ) •

ويضرب الفقه مثلا لهذه المناطق السكنية بالمناطق السليحية البعيدة عن العمران مثل صحارى سيوى وهي لا توصف بأنها مدينة ولا توصف بأنها قرية ( أنظر عزمى البكرى في موسوعة الفقه والقضاء والتشريع في إيجار وبيع الامكن الخالية الجزء الأول سنة ١٩٨٢ ص ٢١ وقد أشار الى نعمان جبعة في دروس في عقد الإيجار سنة ١٩٧٢ ص ٥ ) •

الأولى من القانون ١٩٦٩/٥٢ ، وبخاصة في حكم الفقرة الثالثة منه التي بقيت على حالتها كما وردت لأول مرة في ذلك القانون بعد أن كان موضعها قد أثار قبل ذلك خلافا في الرأي على الوجه الذى تقدمت الإشارة اليه والذي لم يعد له محل بعد أن حسم المشرع الأمر بهذا النص (١٤مكرر) .

وكل ما استحدثه النص الجديد هو الإشارة الى القانون رقم ١٩٧٥/٥٢ بإصدار قانون نظام الحكم المحلى الذى حل محل القانون رقم ١٩٦٥/١٢٤ بإصدار قانون نظام الادارة المحلية الذى كان يشير اليه القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ (١٥) ، كما استبدل في الفقرة الثانية بالنص الذى كان يجعل قرار وزير الاسكان والمرافق بمد سريان أحكام القانون المذكور كلهما أو بعضها على القرى بناء على اقتراح مجلس المحافظة النص على أن يكون ذلك بناء على اقتراح المجلس المحلى للمحافظة (١٥مكرر) . ثم عدل ذلك بمقتضى قانون نظام الحكم المحلى الجديد رقم ١٩٧٩/٤٣ فأصبح قرار وزير الاسكان واجبا أن يكون بناء على اقتراح المجلس المحلى الشعبى للمحافظة ثم صدر قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٧٢ لسنة ١٩٨٢ فى شأن نقل بعض الاختصاصات الى الحكم المحلى ، ونص فيما نص عليه على تفويض المحافظين فى بعض اختصاصات الوزراء ومنها اختصاص وزير الاسكان فى تقرير مد سريان أحكام القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ على القرى وعلى المناطق السكنية

---

(١٤مكرر) نقض مدنى ١٤ يناير ١٩٨٢ فى الطعن رقم ٩٠٢ سنة ٤٧ ق

(١٥) وقد حل القرار بقانون رقم ١٩٧٩/٤٣ محل القانون ١٩٧٥/٥٢ .

(١٥مكرر) وبناء على ذلك لا يكفى فى هذا الشأن صدور قرار من المحافظ ولا حتى صدور قرار من وزير الاسكان بناء على اقتراح المحافظ ، بل لابد فى ذلك من صدور قرار من الوزير بناء على اقتراح المجلس الشعبى للمحافظة ، والا كان القرار باطلا وتمين على المحاكم الامتناع من تطبيقه ( فى هذا المعنى محمى مزى البكرى فى موسوعة ايجار وبيع الاماكن الخالية ج ١ سنة ١٩٨٢ ص ٣١ ) .

التى لا ينطبق عليها نظام الحكم المحلى . فأصدر محافظ الفيوم قرارا باختضاع بعض قرى محافظته الى أحكام القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ استنادا الى قرار التفويض المذكور : فظن في هذا القرار بناء على أن هذا التفويض مخالف للدستور وأحيل الطعن الى المحكمة الدستورية العليا ، وهذه قضت في الطعن بتاريخ أول ابريل سنة ١٩٨٩ بقبوله وببطلان قرار رئيس الجمهورية رقم ١٩٨٢/٢٧٢ في شأن نقل بعض اختصاصات الوزراء الى سلطات الحكم المحلى . وبناء على ذلك بطل العمل بالقرارات الصادرة من المحافظين بمد سريان أحكام القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ على بعض القرى والمناطق السكنية . وأصبح يعين أن يصدر بذلك قرار من وزير الاسكان بناء على اقتراح المجلس المحلى الشعبى للمحافظة .

وبناء على ذلك لا يكفى في مد سريان قوانين ايجار الأماكن على القرى والمناطق السكنية صدور قرار من المحافظ بذلك ، ولا حتى صدور قرار من وزير الاسكان بناء على اقتراح المحافظ بل لابد فيه من صدور قرار من وزير الاسكان بناء على اقتراح المجلس المحلى الشعبى للمحافظة والا كان القرار باطلا وتعين على المحاكم الامتناع عن تطبيقه ( في هذا المعنى المستشار البكرى في ايجار وبيع الأماكن الخالية ج ١ سنة ١٩٨٢ ص ٢١ ) .

فيتحدد اذن نطاق سريان قانون ايجار الأماكن حسبما ورد بالمادة الأولى من القانون ١٩٧٧/٤٩ بالأماكن الواقعة في الجهات التالية :

(١) عواصم المحافظات .

(٢) والبلاد المعتبرة مدنا بالتطبيق لأحكام قانون الحكم المحلى رقم ١٩٧٩/٤٣ المعدل بالقانون ١٩٨١/٥٠ .

(٣) والقرى والمناطق السكنية التى يصدر قرار من وزير الاسكان والتعمير بناء على اقتراح المجلس الشعبى المحلى للمحافظة بمد سريان أحكامها .

وهو بالتالى لا يسرى على القرى والمناطق السكنية التى لم يصدر مثل هذا القرار فى شأنها ولو كانت تعتبر بمقتضى نظام الحكم المحلى المشار اليه وحدات محلية (١٥ مكرثان) .

(١٥ مكرثان) دلتا كانت المادة الاولى من قانون الحكم المحلى رقم ١٩٧٩/٤٣ المعدلة بالقانون رقم ١٩٨٢/٥٠ تنص على أن « وحدات الحكم المحلى هي المحافظات والمراكز والمدن والاحياء والقرى ، ويكون لكل منها الشخصية الاعتبارية ويتم انشاء هذه الوحدات وتحديد نطاقها وتغيير اسمائها والغائها على النحو التالى :

« ( أ ) المحافظات : بقرار من رئيس الجمهورية ، ويجوز أن يكون نطاق المحافظة مدينة واحدة .

« ( ب ) المراكز والمدن والاحياء : بقرار من رئيس مجلس الوزراء بعد موافقة المجلس الشعبى المحلى للمحافظة .

« ( ج ) القرى : بقرار من المحافظ بناء على اقتراح المجلس الشعبى المحلى للمركز المختص ، وموافقة المجلس الشعبى المحلى للمحافظة .

( ويلاحظ أن القرية يجوز انشاؤها بقرار من المحافظ على الوجه المذكور ، ولكنها لا تدخل فى نطاق سريان قانون ايجار الامكن الا بقرار من وزير الاسكان والتعمير بناء على اقتراح المجلس الشعبى المحلى للمحافظة ) .

« ويجوز أن يشمل نطاق الوحدة المحلية للقرية مجموعة من القرى المتجاورة وببشر المركز أو الحى بحسب الاحوال اختصاصات الوحدة المحلية بالنسبة للقرى التى لا تدخل فى نطاق وحدات محلية أو قروية » .

وبين من ذلك أن القرية قد تعتبر وحدة محلية بالتطبيق لقانون نظام الحكم المحلى اذا صدر باعتبارها كذلك قرار من المحافظ بناء على اقتراح المجلس الشعبى المحلى للمركز المختص وموافقة المجلس الشعبى المحلى للمحافظة ، والا فلا تعتبر وحدة محلية ولا تكون لها الشخصية الاعتبارية ، وتبقى مجرد تجمع سكانى يجوز أن تضم الى مجموعة قرى أخرى متجاورة ليس لاي منها الشخصية الاعتبارية التى تثبت للوحدة المحلية ، وانما يجوز أن تدخل كلها فى نطاق قرية معتبرة وحدة محلية وذلك بقرار من المحافظ يصدر بناء على اقتراح المجلس الشعبى المحلى للمركز المختص وموافقة المجلس الشعبى للمحافظة .

غير أن كل هذا التنظيم الوارد بقانون نظام الحكم المحلى لا يغير شيئا من نطاق سريان قوانين ايجار الامكن ، فهذا النطاق يظل محسدا بالامكن الواقعة فى عواصم المحافظات وفى البلاد المعتبرة مدنا بالتطبيق لاحكام قانون الحكم المحلى ، وبالقرى والمناطق السكنية التى صدر بهد =



ومتى كان المكان واقعا في إحدى الجهات المشار إليها في المادة الأولى من القانون أو التي أضيفت إليها بقرار وزاري ، سرت عليه أحكام هذا القانون سواء كان ذلك المكان قد أقيم بنشاء على ترخيص من الجهة المختصة أو بدون ترخيص منها خلافا لما يقضى به القانون ، إذ أن مخالفة حكم قانون التنظيم الذي يوجب الحصول على رخصة قبل الشروع في البناء لها جزاؤها المقرر في قوانين التنظيم ولكنها لا تخرج المبنى من نطاق تطبيق قانون إيجار الأماكن (١٥ مكرر ثان) .

---

= سريان قانون إيجار الأماكن إليها قرار من وزير الإسكان والتعمير بناء على اقتراح المجلس الشعبي المحلي للمحافظة . فالقرى والمناطق السكنية - ولو صدر قرار من المحافظة باعتبارها وحدات محلية وفقا لقوانين الحكم المحلي ، لا تدخل في نطاق سريان قانون إيجار الأماكن بالرغم من ثبوت الشخصية الاعتبارية لها طالما لم يصدر قرار من وزير الإسكان والتعمير بناء على اقتراح المجلس الشعبي المحلي للمحافظة بمد سريان أحكام قانون إيجار الأماكن إليها .

فليست كل القرى ولو كانت معتبرة وحدات محلية ومتبعة بالشخصية الاعتبارية وفقا لقانون الحكم المحلي داخلية في نطاق سريان قانون إيجار الأماكن ، بل أنها تحتاج في ذلك إلى صدور قرار من وزير الإسكان بناء على اقتراح المجلس الشعبي المحلي للمحافظة ، والا فلا يسرى على الأماكن الواقعة بها قانون إيجار الأماكن .

(١٥ مكرر ثان) وقد أثير في مجلس الأمة عند نظر المادة الثانية من مشروع القانون ١٩٦٩/٥٢ بجلسته ١٣٠ بوليه ١٩٦٩ مناقشة طويلة بشأن المبادئ التي أقيمت على أراضي لم تصدر باعتبارها تقسيما لقرارات جمهورية وبالتالي لم يخصص لأصحابها في إقامة بيان عليها ، فأصبحت هذه المباني مخالفة لقانون التنظيم وبالتالي مستوجبة الحكم بإزالتها . ولما كثر عدد هذه المباني المخالفة في جميع ضواحي القاهرة ، أصدر المشرع القانون رقم ١٩٦٦/٢٩ استثنى به من حكم الهدم والإزالة جميع المباني التي أقيمت بالمخالفة للتنظيم منذ عشر سنوات حتى تاريخ صدوره في ١٩٦٦/٦/٢٠ ، فصار التساؤل عن حكم هذه المساكن من حيث تحديد أجزائها ، بعد أن رفضت لجان التقدير تقدير قيمتها الإيجارية ، وانتهت المناقشة بتقرير السيد وزير الإسكان أن هذه الأماكن بالرغم من إقامتها خلافا لقوانين التنظيم ومواءمها لملها القانون ١٩٦٦/٢٩ أو لم يشملها تخضع لأحكام قانون إيجار الأماكن ويتعين على لجان التقدير أن تقدر أجرة ما أنشئ منها في ظل القانون ١٩٦٢/٤٦ سواء بناء على أخطار من مستأجرها أو من تلقاء =

وإذا كانت العين المشار اليها خالية أو يقطنها مالكها وقد مد سريان قانون ايجار الأماكن اليها ، ثم أجبرت بعد ذلك ، فانه يحق لمن استأجرها أن يطلب حساب أجرتها القانونية على أساس أجرة المثل ما دامت قد انعدمت أجرة الأساس الفعلية بالنسبة اليها(١٦) .

٦ - (ب) تعريف المقصود بالأماكن وأجزاء الأماكن التي يسرى عليها هذا التشريع - وقد عرفت المحاكم المقصود بمبارة « الأماكن وأجزاء الأماكن » الواردة في نص المادة الأولى من القانون ١٩٧٧/٤٩ والنصوص المقابلة له في التشريعات السابقة بأنه الأماكن المغلقة أو المحاطة بسور locaux fermés, entourés d'une clôture (١٦ مكرر) . وهي تعنى بذلك كل حيز مغلق بحيث يكون حرزا (١٧) . ويقتصر ذلك في الغالب على العقار المادي (١٧ مكرر) ولا يشمل المنقول الا اذا كان

---

= نفسها بناء على كشوف الحصر التي يجريها عمال الموائد التابعون لمصلحة الأموال المقررة ( انظر مضبطة مجلس الأمة ١٣ يولييه ١٩٦٩ ) .

ويبدو أن الامر لا يختلف عن ذلك بالنسبة الى الأماكن التي انشئت بالمخسلفة لأحكام قانون تقسيم الأراضي فيما بعد صدور القانون رقم ١٩٦٦/٢٩ سالف الذكر وحتى تاريخ العمل بالقانون رقم ١٩٨١/١٣٥ في شأن الابنية والاعمال التي تمت بالمخالفة لقانون تقسيم الأراضي المعدة للبناء .

(١٦) في هذا المعنى مصطفى زعزوع في تعليق على المادة الأولى من قوانين ايجار الأماكن مجلة القضاء يناير ابريل ١٩٨١ ص ١٤٣ .

( ١٦ مكرر ) استئناف مخطط ٢٢ ابريل ١٩٤٧ ( ٥٩ ص ٢٠١ ) ، ٢٠ ابريل ١٩٤٤ ( ٥٦ ص ١٠٩ ) .

(١٧) السنهوري في الوسيط ج ٦ نبرة ٥٧٥ ، وهناك رأى يذهب الى أن المكان يجب أن يكون مبنيا ( محمد لبيب شنب في عقد الإيجار ص ٧ نبرة ١١ ، بحر الابتدائية ١٣ فبراير ١٩٥٤ في القضية رقم ٤٨٠٤ لسنة ١٩٥٣ ) .

(١٧ مكرر) أي الأشياء المادية الثابتة بطبيعتها ( انظر كتابنا في المدخل للعلوم القانونية الطبعة الرابعة سنة ١٩٦٧ نبرة ٣٥٥ ص ٦٧٠ والوافي ج ١ سنة ١٩٨٧ نبرة ٢٥٥ ) ، فلا يشمل الحقوق العينية الواردة على أشياء مادية ثابتة ، فيما عدا حق الملكية الوارد على شيء مفرز . أما حق الملكية =

يصلح لايواء أشخاص كالذهيبات والعوامات وأكشاك الاستحمام أو لتخزين بضائع (١٨) ، وظاهر أن مدلول هذا اللفظ أوسع من مدلول لفظ المباني (١٩) ، وإن كان المشرع قد استعمل اللفظين أحيانا كمرادفين .

واعتبرت محكمة النقض من هذا القبيل سطح المنزل ولو أجرى لوضع لافتة عليه تحمل اعلانا ضخما (٢٠) ، واعتبرت محكمة مصر الابتدائية كذلك واجهة المنزل المستعملة لوضع ملطرية فيها لعرض

---

= الشائعة ، أو العصاة الشائعة في مقام معين ، فلا تعتبر مكانا مما يخضع لاحكام قوانين ايجار الاماكن (قرب في هذا المعنى استئناف القاهرة الدائرة ٣١ مدني بتاريخ ٣١ يناير ١٩٨٠ في الاستئناف رقم ٩٣١ لسنة ٩٦ ق) .

(١٨) في هذا المعنى السنيوري ج ٦ نبذة ٥٧٠ و ٥٧١ و ٥٧٥ .

(١٩) في هذا المعنى السنيوري ج ٦ ص ٨٩٤ هابش ٢ .

(٢٠) نقض مدني ٧ مايو ١٩٥٣ مجموعة احكام النقض ٤ — ٩٩٠ — ١٥١ وقد جاء فيه انه « لما كانت المادة الاولى من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ قد نصت على ان « تسري احكام هذا القانون — فيما عدا الارض الفضاء — على الاماكن واجزاء الاماكن على اختلاف انواعها المؤجرة للسكنى او لغير ذلك من الاغراض » ، وكان سطح المنزل المؤجر من الطابع للبطعون عليه لوضع لافتة تحمل اعلانا ، هو جزء من البناء يقع في اعلاه ، وكان الاعلان كما جاء بالحكم قد ثبت على سورته وروعى في التاجير وضعه في هذا المكان من البناء حتى يكون على عين من كل عابر ، لما كان ذلك فان المحكمة لا تكون اخطأت في تأسيس قضائها بعدم اختصاص القضاء المستعجل بازالة الاعلان على ما استظهرته من عدم اعتبار المين المؤجرة ارضا فضاء لانها جزء من مكان مبنى يسرى عليه حكم القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ » ، وفي هذا المعنى ايضا مصر ( الدائرة الثانية ) ٢٩ اكتوبر ١٩٦٢ في القضية رقم ٢٢٩٠ سنة ١٩٦٢ .

غير ان حكم الاستئناف المخطئ الصادر بتاريخ ٢٢ ابريل ١٩٤٧ المشار اليه في الهابش ١٦ مكرر والذي تقدمت الاشارة اليه في معرض الاشارة الى الاحكام التي عينت المقصود بمباعدة الاماكن واجزاء الاماكن قد خلص من هذا التعمين الى القول بان هذه العبارة لا تشمل واجهات المباني والى ان هذه الواجهات يكون حكمها حكم الاراضى الفضاء ويظل ايجارها خاضعا لاحكام القانون العلم ، وهو في رأينا محل نظر .

السلع (٢١) • وهذا يتفق مع حكم القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ بشأن

(٢١) مصر الابتدائية ١٣ فبراير ١٩٦٧ في القضية رقم ٤٧٢ لسنة ١٩٦٦ مدنى كلى القاهرة وقد جاء فيه انه « لما كانت المادة الاولى من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ قد نصت على أنه يسرى — فيها عدا الارض الفضاء — على الاماكن واجزاء الاماكن على اختلاف أنواعها المؤجرة للسكن او لغبر ذلك من الاغراض ... وكلفت الواجبة الخارجية من حائط القهى المؤجرة من المدعى عليه الاول الى كل من المدعى عليهما الآخرين لوضع فائترية لبيع التبغ والخردوات ترتكز عليها وتستند اليها ) ، هي جزء من البناء يقع في واجهته الخارجية، وكانت الفاترنية قد ثبتت عليها وروعى في التاجر وضعها في هذا المكان من البناء حتى يحقق صاحبها الغرض الذى من اجله اقامها ، فتكون بذلك تلك الواجبة جزءا من المين المؤجرة من المدعين للمدعى عليه الاول يشملها عقد الايجار ولو لم يرد فيه اى نص على ذلك وتكون داخلة في مطلق تعيين المحل كما جرى العرف بهذا ( الوسيط السنهورى ج ٦ المجلد الثانى سنة ١٩٦٣ فقرة ٥٧٥ ص ٩٠٦ ، نقض مدنى ٧ مايو ١٩٥٢ مجموعة احكام النقض ٤ — ٩٩٠ — ١٥١ ، مصر الابتدائية ٢٩ أكتوبر ١٩٦٢ الدائرة الثانية في القضية ٢٢٩٠ لسنة ١٩٦٢ ، شرح قانون ايجار الاماكن للدكتور سليمان مرقس الطبعة الرابعة ١٩٦٦ فقرة ٦ ( ص ١٨ ) ، ومن ثم يكون القانون الملغ اليه ساريا على الواجبة محل النزاع في هذا الصدد وتضحى احكامه هي الواجبة التطبيق في هذا الشأن » .

وفي هذا المعنى ايضا استئناف القاهرة الدائرة ٢٨ ايجارات بتاريخ ١٧ فبراير ١٩٧٥ في الاستئناف رقم ١٦٥٤ سنة ٨٩ ق وكان فيه محل النزاع كشك او فترية لبيع السجائر ثبت بجزء من واجهة مبنى وأجر الى من يستعمله في بيع السجائر بأجرة معينة ، ثم أخطر المستاجر لجنة تقدير القيمة الاجارية لتحديد أجرته القانونية ، فحددتها ببـلـغ ٦٥٠ مليم في الشهر وطعن المالك في هذا التقدير ، وراى المحكمة ان الاجارة واردة على جزء من واجهة المبنى التصقت به ثلاثة اضلاع أخرى مكونة للكشك ، ولبت لها ان المبنى اقيم قبل ١٥/١١/١٩٦١ ، وأنه بالتالى لا تخضع أجرته للقانون رقم ١٩٦٢/٤٦ ولا لتقدير اللجان التى انشأها هذا القانون ، فقالت ولما كانت الفترية موضوع النزاع لصيقة بحائط المقار رقم .... وكان هذا الحائط جزءا من مكان غير خاضع في تقدير أجرته للجان التقدير ، فان هذا الجزء بالتالى لا يخضع في أجرته لتقدير لجان تحديد الاجرة ، وانما يخضع لاحكام القوانين السابقة على قانون ١٩٦٢/٤٦ الذى انشأ تلك اللجان .

قارن عكس ذلك شمال القاهرة ١٢ نوفمبر ١٩٧٥ في الدعوى رقم ٤ سنة ١٩٧٥ مدنى كلى شمال الذى قضى بالفاء تقدير اللجنة اجرة فائترية مثبتة على واجهة مبنى تاسيسا على أنه يبين من احكام المادة الاولى من القانون انها تسرى على الاماكن المبنية وحدها ، وأنه لذلك يستحيل تحديد اجرة مثل المكان المؤجر موضوع النزاع ( اى الفاترنية ) بسبب =

الضريبة على العقارات المبنية الذي ينص في المادة الأولى خقرة ثالثة منه على أن تعتبر في حكم العقارات المبنية التركيبات التي تناف على أسطح أو واجهات المقارنات إذا كانت مؤجرة أو كان التركيب مقابل نفق أو أجر .

ويسرى هذا التشريع أيضا على ملحقات العين المؤجرة ، ويرجع في تعيين هذه الملحقات الى قصد المتعاقدين وطبيعة الالتزام والمعرف (٢١مكرر) .

وقضت محكمة النقض بتاريخ ٢٦ مارس سنة ١٩٨٦ في الطعن رقم ١٧٠٣ سنة ٤٩ ق . بأن : مؤدى السواد ٣٣ ، ٥٦٤ ، ٥٥٦ من القانون المدني أن ملحقات العين المؤجرة تشمل كل ما أعد لها بصصفة دائمة لاستعمال العين المؤجرة في الغرض المقصود منها أو حتى يستكمل هذا الاستعمال طبقا لما تقضى به طبيعة الأشياء وعرف الجهة وقصد المتعاقدين ، وتحديد ما يعتبر من ملحقات العين المؤجرة يختلف باختلاف الظروف وهو بهذه المثابة يترك لتقدير قاضى الموضوع استهداء بالمعايير السالفة باعتباره مسألة تتعلق بتنفيذ العقد ولا يخضع فيها لمراقبة محكمة النقض متى كان استخلاصه سائما وللمحكمة في هذا الخصوص

---

= طبيعتها التي تجعل عناصر تطبيق القانون منعمة وغير منطبقة وأنه بذلك تخرج العين موضوع النزاع من أحكام القانون ١٩٦٢/٤٦ وبالتالي يكون تقدير اللجنة قد ورد على غير محل ، وانتهى الحكم الى الاخذ بالتواضع العلمية وبارادة الطرفين في تحديد اجرة العين باثنى عشر جنبا . وقد تأيد هذا الحكم استئنافيا بحكم استئناف للقاهرة الدائرة ١٥ ايجارات بتاريخ ٢٢ ابريل ١٩٧٦ في الاستئناف رقم ٣٥٩٨ سنة ٩٢ ق الذى اضاف الى اسباب حكم اول درجة قوله ان الفاترينة المؤجرة موضوع الدعوى لا تخضع لتطبيق احكام القانون ١٩٦٢/٤٦ او القانون ١٩٦٩/٥٢ وتخرج بالنسالي عن تقدير لجان التقدير المشكلة طبقا للقانون لتقدير اجرة الأماكن المؤجرة أو اجزاء الأماكن المؤجرة ، وذلك لاستحالة تحديد اجرتها وفقا لتواضع تقدير الاجرة التي اوجبها المشرع في هذين التشريعين .

(٢١مكرر) نقض محني ٣١ ديسمبر ١٩٨١ في الطعن رقم ٥٠١ سنة ٤٧ ق .

أن تتخذ أية وسيلة للاثبات باعتبار هذه الأمور من قبيل الواقع المادى الذى يجوز اثباته بكافة الطرق ٠٠٠ ( وواقعة الدعوى كانت أن المالك بنى حجرتين بالمنافع على السطوح فوضع المستأجر يده عليهما بطريق التسامح فأقيمت ضده دعوى طرد وتسليم ) •

وبالعكس من ذلك يخرج من نطاق تطبيق قوانين ايجار الأماكن تأجير الحصة الشائعة في مكان مما تسرى عليه هذه القوانين لأن الاجارة في هذه الحالة لا تكون واردة على مكان أو جزء مفرد من مكان ، بل على مال معنوى تنأى به طبيعته عن اعتباره مكانا وبالتالي عن سريان هذه القوانين عليه (٢١مكرر ثان) •

#### ٧ - ( ج ) شروط تطبيق هذا التشريع على الأماكن المقصودة -

كانت المادة الأولى من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ تنص على أن تسرى أحكام هذا القانون على الأماكن وأجزاء الأماكن على اختلاف أنواعها المؤجرة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض الخ • أى أنها كانت تشترط في الأماكن التى كان يسرى عليها ذلك القسانون أن تكون مؤجرة الى شاغلها بعقد ايجار صحيح (٢٢) • فإذا لم تكن تلك الأماكن مؤجرة أصلا ، بأن كان يشغلها مالكا ، فلم يكن ثمت محل لأن يطبق عليها القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ لا في أحكامه المتعلقة بتحديد الأجرة ولا في أحكامه المتعلقة بالامتداد القانونى للمقود وعدم جواز اخلاء العين من

---

(٢١مكرر ثان) قرب في هذا المعنى استئناف القاهرة الدائرة ٣١ مدنى بتاريخ ٣١ يناير ١٩٨٠ في الاستئناف رقم ٩٣١ سنة ٩٦ ق المشار اليه في الهامش ١٧ مكرر •

(٢٢) في هذا المعنى فاضل حبشى ص ٢٧٦ وما بعدها • وبثبت قيام العلاقة ايجارية ونفا للقواعد العلية في الاثبات • وقد حكم بأن الشهادة المصادرة من مصلحة الشهر العقارى بشأن وجود عقد ايجار بين الطرفين اثبتت في دوائرها تعد دليلا مقبولا في اثبات وجود العلاقة ايجارية ( نقض مدنى ٢ نوفمبر ١٩٧٧ مجموعة احكام النقض ٢٨ - ١٦١٠ - ٢٧٧ ) •

مستأجرها (٢٣) • أما منذ أن صدر القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ واستحدث نظام تحديد القيمة الإيجارية للأماكن التي تنشأ بعد تاريخ العمل به بواسطة لجان معينة وطبقا لأسس موضوعية حددها القانون ، فقد ظهرت مصلحة في أن تكون لكل مكان مستحدث في ظل ذلك القانون قيمة إيجارية تحدد طبقا لتلك الأسس من وقت انشائه ، وسواء أجر هذا المكان أو لم يؤجر وشغله مالكة نفسه ، وسواء أجر مفروشا أم ارتبطت إيجارته بعملية مالية أخرى ، مما يجعل إيجارته لا تخضع لأحكام الأجرة القانونية أو الامتداد القانوني (٢٣مكرر) ، حتى يمكن تطبيق تلك القيمة الإيجارية عند أول تأجير لهذا المكان مما تسرى عليه أحكام هذا القانون دون حاجة للالتجاء الى تصديد تلك القيمة بمد انقضاء سنوات طويلة من وقت انشائه •

ولذلك عدل المشرع هذا النص في القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ واستبدل به في المادة الأولى من هذا القانون الأخير عبارة « الأماكن وأجزاء الأماكن المدة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض » ، لهدل بذلك على قصده إخضاع الأماكن وأجزاء الأماكن المدة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض لما يمكن تطبيقه عليها من أحكام هذا القانون بمجرد انشائها واعدادها للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض ، وسواء أجرت أو لم تؤجر •

وقد أخذ المشرع بمثل ذلك أيضا في المادة الأولى من القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ •

---

(٢٣) ولذلك قضت محكمة النقض بأن النزاع حول قياس المصلحة الإيجارية تحكمه قواعد القانون المدني ، وأن الطعن في الأحكام الصادرة به من حيث جوازه أو عدمه — وقت أن كانت الأحكام الصادرة من المحاكم الابتدائية في المنازعات الإيجارية نهائية وغير قابلة لأي طعن — يخضع للقواعد العامة (نقض مدني ٤ يونيو ١٩٦٨ مجموعة أحكام النقض ١٩ — ١٠٩٢ — ٢/١٦٣) •

(٢٣مكرر) أنظر ما سيجيء في نفثي ١٤ و ١٩ •

وإذا كان حكم الامتداد القانوني وعدم جواز الاخلاء لا يتصور تطبيقه بمجرد انشاء المكان واعداده لأحد الأغراض المشار إليها إذا لم يتم تأجيله . فان الأمر بخلاف ذلك بالنسبة الى أحكام تحديد القيمة الإيجارية وقد جعلها القانون الجديد تسرى على كل مكان منذ انشاءه أيا كان الغرض الذي أعد له وبقطع النظر عن تأجيله أو عدمه أي بقطع النظر عن تطبيق تلك القيمة الإيجارية القانونية أو عدم تطبيقها على من ينتفع بتلك العين (٢٤) ، بل تطبق على كل من تؤجر اليه العين بعد ذلك لأن تقدير القيمة الإيجارية يتم مرة واحدة عقب انشاء المبنى ويسرى على الكافة (٢٤ مكرر) .

أما بالنسبة الى أحكام القانون الأخرى التي تفترض وجود علاقة إيجارية ، فغلابد من أن يكون المكان مؤجرا الى شاعله بعقد إيجار صحيح سواء كان إيجارا أصليا أو إيجارا من الباطن ، وسواء أكان الإيجار لغرض السكني أم لأي غرض آخر كالأستغلال التجاري أو الصناعي أو لمزاولة مهنة حرة أو لايواء سيارة الخ ، فإذا شغلت العين دون سند أصلا أو بموجب سند ليس إيجارا . فلا يجوز لشاعلها أن يستفيد من أحكام القانون المذكور (٢٥) . وكذلك إذا شغلت العين بمقتضى عقد

---

(٢٤) وجاء في تقرير اللجنة المشتركة من لجنى الشئون التشريعية والخدمات بمجلس الأمة عند نظرها لمشروع القانون ١٩٦٩/٥٢ قولها في شأن هذا التعديل : « ورات اللجنة في نطاق هذه المادة أن تستبدل بعبارة الأماكن على اختلاف أنواعها المؤجرة للسكنى عبارة الأماكن واجزاء الأماكن على اختلاف أنواعها المعدة للسكنى . فوضعت وصف المعدة للسكنى بدل المؤجرة ليتسق الحكم مع مقصود المشرع من تقدير قيمة إيجارية لكل مكان يعد للسكنى أو لغيرها من الأغراض ولو لم يكن مؤجرا ، لتواجه به حالات المساكن التي يقطنها أصحابها ، فتقدر أجرتها عند بدء شغلها بهم ، ولا يربح أمر تقدير أجرتها الى المستقبل لما يترتب على ذلك من أضرار قد يتعذر تداركها مستقبلا أو قد تختل فيها قواعد الربط على الأسس التي أرادها المشرع » .

(٢٤ مكرر) نقض محنى ١٣ يونيو ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٠٥٢ سنة ٥٢ ق .

(٣٥) المسهورى في الوسيط ج ٦ نبذة ٥٧٠ ، وانظر ما سيجى في

نبذة ١٤ .



ايجار باطل أو تقرر ابطاله لسبب من الأسباب العامة للبطان أو  
الابطال (٢٦) كعدم مشروعية الباعث الدافع للمستأجر الى الايجار .  
فاذا استؤجرت العين لاستخدامها منزلا للدعارة أو للميسر ، جاز للمؤجر  
بعد أن يثبت ذلك أن يطلب الحكم ببطان عقد الايجار (٢٦ مكرر) ،  
واخلاء المستأجر باعتباره شاغلا للعين دون ايجار صحيح ، أى باعتباره  
غير ذى حق فى الافادة من أحكام الباب الأول من القانون الجديد  
وبخاصة أحكامه التى تمنع المؤجر من اخلاء المستأجر الا لأسباب  
محدودة (٢٧) .

وبناء على ذلك يسرى هذا القانون على جميع الأماكن المؤجرة  
للسكن أو للاستغلال التجارى أو الصناعى أو لمزاولة المهن الحرة أو  
للتوادم والمحلات العمومية الخ . سواء كانت مفروشة ، أم غير

---

(٢٦) مصر الابتدائية ٢ أكتوبر ١٩٦٣ المحللة ٤٥ - ١٢٧ - ٩٥ ولا  
يسرى فى هذه الحالة التشريع الخاص على الدعوى المطلقة بصحة أو بطلان  
عقد الايجار ( مصر الابتدائية الدائرة الاولى اول أبريل ١٩٦١ فى القضية  
رقم ٧٢٥ لسنة ١٩٦٠ ) .

(٢٦ مكرر) قرب نص المادة ١٨ (د) من القانون ١٣٦/١٩٨١ .

(٢٧) ويلاحظ أنه يجوز للمؤجر أن يتمسك فى هذه الحالة ببطان الايجار  
ولو لم يكن قد علم وقت العقد بعدم مشروعية باعث المستأجر لأن شرط علم  
الطرف الآخر بعدم مشروعية باعث الطرف الأول إنما شرع لئلا يضر البطلان  
عن ذلك الطرف الآخر . أما اذا كان أنبطلان مفيدا له ، ومن باب أولى اذا  
كان هو الذى يتمسك به ، فبانه لا محل لاشتراط علمه وقت العقد بعدم  
مشروعية باعث المتعاقد معه . ففى المثل الوارد فى المتن اذا تمسك المستأجر  
بعدم مشروعية الباعث له ليبطل العقد ، لم يجز له ذلك اذ لا يجوز له الافادة  
من تلوه Vicié الا اذا أثبت علم المؤجر بهذا الباعث غير المشروع . أما  
اذا طلب المؤجر الحكم ببطان العقد لعدم مشروعية ذلك الباعث الذى دفع  
المستأجر الى الاستئجار ، جاز له ذلك ولو لم يكن يعلم وقت الاجارة بان  
باعث المستأجر على الاستئجار غير مشروع . (راجع مؤلفنا فى مصادر  
الالتزام سنة ١٩٥٧ نبذة ١٦٥ ص ٢١٨ ، ومؤلفنا فى الالتزامات سنة ١٩٦٤  
نبذة ١٤٩ ص ١٣٤ والوفى ج ٢ المجلد الاول فى نظرية العقد سنة ١٩٨٧  
نبذة ١٦٥ ) .

مفروشة ، وسواء كانت مؤجرة من مالكةا أو من غير مالكةا ، اذا كانت تلك الأماكن واقعة في احدى الجهات المشار اليها في المادة الأولى من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ • ويقع على عاتق من يدعى الاجارة عبء اثباتها ويجوز للمستأجر اثباتها بالقرائن القضائية (٢٧مكرر) •

ويلاحظ أن القول بأن القانون المذكور يسرى على هذه الأماكن يقصد به أنه يسرى على العلاقة القائمة بين مؤجرى هذه الأماكن ومستأجريها وقت صدور هذا القانون أو التي تستحدث بعد صدوره • أما العلاقات التي انتهت قبل ذلك فهي قد خضعت للقوانين الخاصة السابقة وانتهت طبقا لأحكامها ، فلم يدركها القانون الجديد ، واذن لا تسرى عليها أحكامه (٢٨) ، ويلاحظ أيضا أنه فيما يتعلق بالأندية مثلا والمحلات العمومية والفنادق والبنسيونات يسرى القانون المذكور على العلاقة بين مؤجرى هذه الأماكن ومستأجريها الذين يستغلونها فيما أعدت له ، ولكنه لا يسرى على العلاقة ما بين هؤلاء وأفراد الجمهور الذين يترددون على هذه الأماكن كالعلاقة بين مستغل الفندق والنزلاء فيه الخ (٢٩) • وسيجيء أن بعض الأماكن التي يسرى عليها التشريع الخاص لا تسرى عليها أحكامه المتعلقة بتحديد الأجرة (٣٠) ، وأن بعضا آخر لا تسرى عليه هذه الأحكام الأخيرة ولا الأحكام المتعلقة بالامتداد القانوني (٣١) •

وقد نصت المادة ٦ غقرة أولى من القانون الحالي رقم ٤٩ لسنة

---

(٢٧مكرر) نقض معنى ١٧ فبراير ١٩٨٢ في الطعن رقم ١٠٦ لسنة ٥١ ق •

- (٢٨) استئنك مختلط ٢٧ يناير ١٩٤٨ ( ٦٠ ص ٩٦ ) •  
(٢٩) وكلن القانون رقم ٤ لسنة ١٩٢١ ينص على ذلك صراحة في المادة ٢٩ منه ، انظر في تطبيقه بنى سوف الجزئية ١٦ مايو ١٩٢١ الحلباء ٢ — ٤١٤ — ١٣٣ •  
(٣٠) انظر نبذة ١٥ وما بعدها •  
(٣١) انظر نبذة ١٩ •

١٩٧٧ على أن « يعد في حكم المستأجر في تطبيق أحكام هذا الباب - المتضمن تنظيم ايجار الأماكن والعلاقة بين المؤجرين والمستأجرين - مالك العقار المنزوعة ملكيته بالنسبة الى ما يشغله من هذا العقار » (وهي مطابقة لحكم المادة الثامنة من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ مع تعديل بسيط ومطابقة أيضا لحكم المادة ١/٣ من القانون ١٩٦٩/٥٢ ) •

ومؤداها أن العلاقة بين المالك المنزوعة ملكيته وبين الراسى عليه المزارد اذا كان الأول شاغلا العقار الذى نزع ملكيته كله أو بعضه تعتبر علاقة مؤجر بمستأجر فيما يتعلق بالجزء الذى يشغله وتسرى عليها أحكام التشريع الخاص بالرغم من عدم وجود عقد ايجار بينهما ، فيستفيد المنزوعة ملكيته من التحديد القانونى للأجرة ومن الامتداد القانونى لمدة انتفاعه ويخضع لأحكام قانون ايجار الأماكن المتعلقة بالتزامات المستأجر وبالاختصاص القضائى الخ • ولولا هذا النص لأمكن اعتبار المالك القديم بعد حكم مرسى المزارد شاغلا العين دون سند وجاز الحكم بطرده وفقا لأحكام القانون العام •

ولأن هذا النص قد ورد فى صيغة مطلقة ، فيسرى حكمه على كل عقار نزع ملكيته ، سواء كان واقعا فى احدى المناطق المبينة فى المادة الأولى أو فى غير تلك المناطق ، اذ يدل اطلاقه على أنه لا يشترط أن تكون الأماكن المنزوعة ملكيتها واقعة فى المناطق المشار اليها (٣٢) •

ونصت المادة ٦ فقرة ثانية من القانون ١٩٧٧/٤٩ على أن « تعتبر الأماكن الصادرة فى شأنها قرارات استيلاء لشغلها ، مؤجرة الى الجهات التى تم الاستيلاء لصالحها » (٣٣مكرر) (وهي مطابقة للمادة ٢/٣ من

---

(٣٢) فى هذا المعنى أيضا السنهورى فى الوسيط ج ٦ نبذة ٥٧٧ •

(٣٣مكرر) وهذه العبارة معطوفة على الحكم الوارد فى الفقرة السابقة عليها التى نصت على أن يعد فى حكم المستأجر - فى تطبيق أحكام هذا =

ق ٥٢/١٩٦٩ وتقرّب من المادة السابعة من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ( ٠ ومضى ذلك أن الأماكن المستولى عليها بقرار استيلاء لمصلحة شخص معنوى عام خوله القانون هذا الحق لأغراض متعلقة بالمصلحة العامة تعتبر في حكم الأماكن المؤجرة (٣٣) ، ويسرى عليها هذا القانون فيما

---

= الباب — ملك العقار المنزوعة ملكيته بالنسبة الى ما يشغله من هذا العقار ، وبغداد ذلك ان ما نصت عليه الفقرة الثانية بقولها وتعتبر الأماكن الصادر في شأنها قرارات استيلاء لشغلها ، مؤجرة الى الجهات التي تم الاستيلاء لصالحها ، انها تعتبر انها مؤجرة الى تلك الجهات فيما يتعلق بتطبيق احكام الباب الاول من قانون ايجار الأماكن . أما فيما عدا احكام هذا الباب ، فهذه الأماكن المستولى عليها لا تعتبر مؤجرة الى الجهات التي تقرر الاستيلاء لصالحها ، غير انه اذا كانت القوانين التي تستند اليها قرارات الاستيلاء تنص على احكام خاصة خرج بها المشرع عن احكام قوانين ايجار الأماكن ، فتكون هذه الاحكام الخاصة هي الواجبة الاتباع فيما تخالف فيه احكام قوانين ايجار الأماكن ( نقض مدني ٢٦ فبراير ١٩٧٠ مجموعة احكام النقض ٢١ — ٣٥٢ — ٢٥٧ ، نقض مدني ٢٩ نوفمبر ١٩٨٠ في الطعن رقم ٤٢٣ سنة ٤٥ ق ، انظر ما سيجيء في نبذة ١٨ هامش ١٥٠ ) .

ويكون الطعن في اصدار قرار الاستيلاء وصحته وتأثيره وتأويله طعنا في القرار الإداري يختص بنظره القضاء الإداري ( الادارية العليا ٢٨ يناير ١٩٧٨ مجموعة المحكية ٢٣ — ٥٨ ) . أما المطالبة برد العين الى صاحبها بعد انتهاء مدة الاستيلاء وما يستحقه من ريع عن المدة التالية للاستيلاء فيدخل في اختصاص القضاء العادي ( نقض مدني ١٢ يونيو ١٩٨١ مجموعة احكام النقض ٣٢ — ١٧٨٢ — ٣٢٠ ) .

(٣٣) ويشترط في ذلك أن يتم الاستيلاء وفقا للقانون ولمصلحة جهة مرخص لها في ذلك كوزارة التربية والتعليم فيما يتعلق بالمباني والمنشآت اللازمة لأغراضها . وتخضع المنازعات المتعلقة بالاستيلاء للقانون الإداري وتكون من اختصاص القضاء الإداري . فاذا استقر أمر الاستيلاء ، فإن العلاقة بين الجهة المستولة ومالك العقار تعتبر علامة تجارية تخضع لقانون ايجار الأماكن .

ويقتصر اعتبار هذه الأماكن المستولى عليها مؤجرة الى الجهات التي تم الاستيلاء لصالحها على ما يتعلق بتطبيق احكام قانون ايجار الأماكن . أما فيما عدا ذلك ، فلا محل لاعتبارها مؤجرة الى تلك الجهات ، ويحدد وضعها طبقا لاحكام القانون الإداري المتعلقة بالاستيلاء . وفي هذا تقول محكمة النقض انه « لما كان القرار الذي يصدر بالاستيلاء مؤقتا على عقارات الأفراد طبقا للقواعد التي أوردتها المشرع في القانون رقم ٥٢١ لسنة ١٩٥٥ والتي خول بها وزير التربية والتعليم حق الاستيلاء المؤقت على عقارات الأفراد =

لم يرد بشأنه قانون خاص (٣٤) كالقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٤٥ والقانون رقم ٥٢١ لسنة ١٩٥٥ اللذين يحددان مقابل الانتفاع بالأماكن المستولى عليها لصالح وزارتي التموين والتربية ولو لم تكن واقعة في المناطق الميينة في المادة الأولى ، وكالقانون رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ بشأن نزع ملكية العقار للمنفعة العامة الذي ينص في المادة ١٨ منه على أن تحدد مدة الاستيلاء المؤقت على العقارات بحيث لا تتجاوز ثلاث سنوات من تاريخ الاستيلاء الفعلي ويجب اعادتها في نهايتها الى الحالة التي كانت عليها وقت الاستيلاء مع تعويض كل تلف أو نقص في قيمتها ، اذ يبين من اطلاق نص المادة ٢/٦ من القانون ١٩٧٧/٤٩ أيضا أنه لا يشترط أن تكون الأماكن المستولى عليها واقعة في المنطق المشار اليها (٣٥) .

---

= اللازمة للوزارة ومعاهد التعليم يعد قرارا اداريا يتم جبرا من اصحاب هذه المقارات وهو ما يمتنع معه القول بأن العلاقة التي تنشأ بين الوزارة واصحاب هذه المقارات علاقة ايجارية ، وكان غير صحيح ما تقول به الطائفة من ان المشرع قد اوضح عن مراده باعتبار علاقة الوزارة باصحاب المقارات المستولى عليها مؤقتا علاقة ايجارية بما نص عليه في المادة السابعة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ من ان « الأماكن الصادرة في شأنها قرارات استيلاء تعتبر فيما يتعلق بتطبيق هذا القانون مؤجرة الى الجهات التي تم الاستيلاء لصالحها » ، ذلك أنه وقد وردت عبارة هذا النص صريحة في أن الأماكن المستولى عليها تعتبر مؤجرة في خصوص تطبيق احكام هذا القانون ، فقد قلت بذلك على ان المشرع لم يقصد ان يفرض من طبيعة العلاقة المترتبة على هذا الاستيلاء ويجعل منها علاقة ايجارية على اطلاقها في مفهوم قواعد الايجار الواردة في القانون المدني على الرغم من انعدام رضاء أحد طرفيها بقيامها ، بما مؤداه أنه فيما خلا احكام القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ يتعين عدم تطبيق قواعد الايجار (نقض مدني ٤ يونيو ١٩٦٨ مجبوعة احكام النقض ١٩ — ١٠٨٢ — ١٦١) . وكان محور البحث في هذه القضية يدور حول المنشآت التي اقامتها الوزارة بالعين المستولى عليها لطبق عليها حكم المادة ٩٢٢ الواردة في القانون المدني ضمن احكام عقد الايجار أم حكم المادة ٩٢٤ الواردة ضمن احكام الانصاق ، فقررت محكمة النقض وجوب تطبيق هذا الحكم الأخير عليها دون حكم الايجار .

(٣٤) ويلاحظ أن هذا الحكم قد استحدث لأول مرة في المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ ولم يرد بشأنه أي شيء في المذكرات الإيضاحية ووسائل الأعمال التحضيرية . وانظر ما سيجيء في نبذة ١٨ .  
(٣٥) السنيهوري في الوسيط ج ٦ نبذة ٥٧٧ .

غير أن اعتبار الأماكن المستولى عليها في حكم الأماكن المؤجرة يقتصر على اعتبارها كذلك في خصوص تطبيق قانون إيجار الأماكن • أما فيما عدا ذلك ، فتطبق عليها أحكام القانون المدني حتى ما كان منها غير متعلق بمقد الإيجار (٣٥مكرر) •

---

(٣٥مكرر) نقض مدني ٤ يونيو ١٩٦٨ مجموعة أحكام النقض ١٩ — ١٠٨٢  
وقد طبق على المنشآت التي أقامتها الجهة المستولية على العين حكم المادة ٩٢٤ مدني الخاص بالانقضاء دون حكم المادة ٥٩٢ مدني الخاصة بما يقيه المستاجر في العين المؤجرة •

## الفصل الثاني

### الأماكن التي لا يسرى عليها قانون ايجار الأماكن

٨ — فئتان من الأماكن — وبناء على ما تقدم لا تسرى أحكام هذا القانون الخاص على فئتين من الأماكن هما :

(١) الأماكن الواقعة في جهات غير المبينة بالمادة الأولى سواء كانت تلك الأماكن مبنية أو غير مبنية ، وسواء كانت مؤجرة للسكن أو لغيره ، الا أن تكون مستولى عليها لصالح جهة عامة يخولها القانون حق الاستيلاء أو تكون منزوعة ملكيتها مع شغل مالكيها السابق اياها ، فتسرى عليها أحكام الباب الأول من قانون ايجار الأماكن استثناء (٣٦) .

---

(٣٦) كانت الفقرة الأخيرة من المادة الأولى من القانون رقم ١٦٦٩/٥٢ تنص على أن تسرى أحكام الفصل الثالث من هذا الباب على الأماكن المؤجرة لصالح الحكومة وفروعها والجالس المحلية والهيئات والمؤسسات العامة والاتحاد الاشتراكي العربي في القرى التي لم يصدر بشأنها قرار من وزير الإسكان والمرافق. وقد ثارت عند نظر القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ في مجلس الأمة بجلسته ١٢ يولييه ١٩٦٩ مناقشة حول تعميم تطبيق أحكام الفصل الثالث المشار إليه على جميع الأماكن المؤجرة سواء كانت واقعة في الجهات المشار إليها في المادة الأولى أو في غيرها ، أي حتى في القرى أو المناطق السكنية التي لا ينطبق عليها قانون الإدارة المحلية ولم يصدر قرار وزاري بدمسريان قانون ايجار الأماكن إليها ، حيث اقترح السيد العضو/محمود خليل التسوية بين أفراد المواطنين وبين الهيئات العامة التي تستأجر أماكن في تلك الجهات وبسيط الحماية المقررة لهذه الهيئات على الأمراد المستأجرين مثل هذه الأماكن ، وعارضه في ذلك العضو الأستاذ أحمد الخواجه ، ولكن الحكومة وافقت على الاقتراح بلسان السيد وزير الشؤون الاجتماعية ووزير الدولة لشؤون مجلس الأمة . غير أن تصويت المجلس على هذا الاقتراح انتهى إلى عدم الموافقة عليه ( انظر مضبطة الجلسة التاسعة والثلاثين — ١٣ يولييه

( ب ) أماكن واقعة في إحدى الجهات المبينة بالمادة الأولى المشار إليها بحيث كان الأصل فيها أن يسرى عليها القانون ، ولكنها تعتبر مستثناة من سريانه عليها ، ويشمل ذلك الأنواع الآتية :

#### ٩ - ( أ ) الأراضي الفضاء - فقد نصت المادة الأولى من القانون

رقم ١٩٧٧/٤٩ صراحة على استثناء الأراضي الفضاء من أحكام الباب الأول منه وهي المنظمة للعلاقة بين المؤجرين والمستأجرين ، وقد أخذت في ذلك بما كانت تنص عليه المادة الأولى من القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ ومن قبلها المادة الأولى من القانون ١٩٤٧/١٣١ والمادة ١٤ من الأمر العسكري رقم ٥٩٨ والمادة الأولى من المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ ( ٣٧ ) .

( ١٩٦٩ ) .

ولكن ورد في القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ نص المادة ٩ قاضيا باستمرار العمل بالأحكام المحددة للآجرة والأحكام المقررة على مخالفتها بالقانونين ١٩٤٧/١٢١ والقانون ١٩٦١/١٦٩ والقانون ١٩٦٢/٤٦ والقانون ١٩٦٥/٧ والقانون ١٩٦٩/٥٢ وذلك بالنسبة إلى نطاق سريان كل منها ، ويعتبر من بين الأحكام المحددة للآجرة في القانون ١٩٤٧/١٢١ نص المادة ١٤ الذي يقضي بأن تسرى أحكام هذا القانون على الأماكن وأجزاء الأماكن غير الواقعة في المناطق المبينة في الجدول المشار إليه في المادة الأولى إذا كانت مؤجرة لمصالح الحكومة وفروعها أو لمجالس المديرية أو للمجالس المحلية والقروية. ويكون احتساب الآجرة على أساس آجرة شهر أغسطس ١٩٤٣ بالنسبة إلى الأماكن المؤجرة لمصالح الحكومة وفروعها ، وآجرة شهر يولييه ١٩٤٥ بالنسبة إلى الأماكن المؤجرة إلى المجالس البلدية والقروية ، أو آجرة المثل في تلك الشهور مضاعفا إلى الآجرة النسبة المئوية المبينة في المادة ٤ من هذا القانون . ونظرا لعدم إيراد مقابيل للفقرة الأخيرة من المسألة الأولى من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ في القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يستبعد تطبيق أحكام هذا القانون على الأماكن المذكورة ، إلا ما تتضمنه المادة ٩ منه التي تحيل على أحكام تحديد الآجرة الواردة في القوانين السابقة ، ومنها المادة ١٤ من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ المتعلقة بتحديد آجرة هذه الأماكن بالآذا ، فتخفض هذه الأماكن لتحديد الآجرة الواردة في المادة ١٤ سالفة الذكر ، ولا تخضع لغير ذلك من أحكام قوانين إيجار الأماكن .

( ٣٧ ) كان الأمر العسكري رقم ١٥١ يقصر حكمه على الأماكن المخصصة للسكن أو للتجارة ، إلى أن صدر الأمر العسكري رقم ٣١٥ فشكل الأماكن =



وقد تقدم أن محكمة الاستئناف المختلطة عرفت المقصود بعبارة « الأماكن وأجزاء الأماكن » الواردة في المادة الأولى من التشريع الاستثنائي تعريفا يخرج منها الأراضي الفضاء حيث قالت ان المقصود هو الأماكن المخلقة أو المحاطة بسور (٣٨) .

= على اختلاف أنواعها المؤجرة للسكن أو لغير ذلك من الأغراض أو للاستغلال التجاري أو الصناعي ، ولكنه لم يعرض للأراضي الفضاء ، وذهب بعض المحاكم إلى أن تفسير الأمر العسكري رقم ٣١٥ بالرجوع إلى أصل التشريع وحقيقته يقتضي القول بسريان هذا الأمر على الأراضي الفضاء المؤجرة لأغراض منشآت عليها ( في هذا المعنى الاسكندرية الابتدائية « قضاء مستعجل » ٢ مايو ١٩٤٣ المحللة ٢٣ - ٥٨٣ - ٢٤١ ) .

ولكن محكمة النقض قضت بالعكس من ذلك حيث قررت في ٢٨ ديسمبر ١٩٤٤ أن الأمر العسكري رقم ٣١٥ وضع - كما جاء في عنوانه لتنظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين للأماكن ، وقد جاءت نصوص هذا الأمر موضحة المقصود من كلمة الأماكن ، فنصت المادة الأولى منه على أن تسري أحكام هذا الأمر على الأماكن وأجزاء الأماكن على اختلاف أنواعها المؤجرة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض سواء أكانت مفروشة أو غير مفروشة ، ثم بينت المادة الرابعة منه أن المقصود بعبارة الأغراض الأخرى غير السكنى هو المحال المؤجرة لأغراض تجارية أو صناعية أو المحال العمومية . وهذه النصوص تدل بجلاء على أن أحكام الأمر العسكري رقم ٣١٥ لا تسري على الأرض الفضاء ، وأذن فإذا كان موضوع الدعوى هو طلب زيادة حكر قطعة أرض تابعة لوقف ومحكرة لشخص معين ، فإن المحكمة المختصة بنظر هذه الدعوى تكون هي المحكمة الداخلة في اختصاصها النزاع بحسب القواعد العامة لا المحكمة الابتدائية داخلاً طبقاً للبادئة ٨ من الأمر رقم ٣١٥ المذكور ( نقض ٢٨ ديسمبر ١٩٤٤ مجموعة القواعد القانونية ٤ - ٥١٤ - ١٨١ المجموعة ٤٥ - ٢١١ - ١٢١ ) .

لذلك رأى المشرع عند إصدار الأمر العسكري رقم ٥٩٨ أن ينص فيه صراحة على استثناء الأراضي الفضاء من حكمه ( انظر المادة ١٤ من الأمر المذكور ) ، وكذلك في المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ وفي القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ كما هو مبين في المتن .

وفي ظل التشريعات الاستثنائية التي صدرت خلال الحرب العالمية الأولى أو في أعقابها حكم بأن قانون إيجار المسكن لا يسري على الأراضي المؤجرة لأقامة بناء عليها ( اللبان الجزئية ٢٨ أبريل ١٩٢١ المحللة ٢ - ٤١٠ - ١٣١ ) .

(٣٨) راجع نبذة ٥ .

ويخرج عن محلول الأراضي الفضاء في مفهوم هذا القانون الأراضي الزراعية ولو كانت داخلة في كردون المحاطات أو البلاد المعتبرة بمنا =

وجاء في تقرير لجنة الشئون التشريعية بمجلس النواب عند نظر مشروع القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أن الشئون لا تعتبر من الأراضي الفضاء ، وإنما ينطبق عليها هذا القانون باعتبارها من المحال المؤجرة لأغراض تجارية (٣٩) .

وقضت المحاكم تطبيقاً لذلك بأنه إذا تضمن عقد إيجار قطعة أرض فضاء نصاً يسمح للمستأجر إقامة بناء عليها مستقبلاً على أن تؤول ملكيته إلى المؤجر عند انتهاء الإجارة ، فإن مثل هذا النص ليس من شأنه إخراج العين عن طبيعتها حال التعاقد عليها من أنها أرض فضاء (٤٠) ، وبالتالي يكون إيجارها خاضعاً لقواعد القانون العام طالما أنه لم يحرر فيما بين الطرفين عقد إيجار جديد عن البناء ولم تعدل شروط العقد الأصلي بشأنه (٤١) ، وبأن نصوص الأمر العسكري رقم ٥٩٨ لا تنطبق

---

= أو القرى التي تخضع لقوانين إيجار الأماكن ، فهي تخضع لقوانين الإصلاح الزراعي . بيد أنها إذا أوجرت كأرض فضاء لاستغلالها في غير أغراض الزراعة فإنها تخضع لأحكام القانون المدني دون تقيد بنطاق تطبيق قوانين إيجار الأماكن من حيث المكان ( المستشار مصطفى زعزوع في مجلة القضاة عدد يناير / أبريل ١٩٨١ ص ١٤٦ ، وقد أشار إلى السهوى ص ٨٩٧ ) .

(٣٩) التقرير المقدم للمجلس بجلسته ١٨ مارس ١٩٤٧ ، منشور في ملحق الطبعة الرابعة من هذا الكتاب .

(٤٠) مصر الوطنية ٧ أكتوبر ١٩٤٥ الحماية ٢٧ - ٦٤٤ - ٣٧٢ ، ٢٩ أكتوبر ١٩٥٠ الحماية ٣١ - ٦١٢ - ١٨٣ ، ١٧ ديسمبر ١٩٥١ الحماية ٣٢ - ١٤٨٨ - ٤٩٥ ، نقض ١٤ ديسمبر ١٩٥٠ المشار إليه في الهامش ٤٥ .

(٤١) مصر الوطنية في القضية رقم ١٦٣٢ لسنة ١٩٤٧ وفي القضية رقم ٤١٨٩ لسنة ١٩٤٩ ، مصر الابتدائية ( الدائرة ١٣ ) ٨ أكتوبر ١٩٥٣ في القضية رقم ٢٦٤٠ سنة ١٩٥٢ ، والدائرة ١٢ في ١٣ مارس ١٩٥٥ في القضية رقم ١١١٥ سنة ١٩٥٥ .

وحكم بأنه إذا تضمن عقد الإيجار سعراً خاصاً للأرض الفضاء وسعراً آخرًا لإجاراتها ، أمكن رفع دعوى الإخلاء طبقاً للقانون العام بالنسبة إلى الأرض الفضاء ، ولا ينطبق القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ عليها بل ينطبق =

على عقد الايجار المبرم بين المؤجر والمستأجر على استئجار قطعة أرض فضاء لاستعمالها لضرب الطوب ولو ثبت أنها مسورة بسور من البناء وكانت مقامة عليها أيضا غرفة لايواء خفير المضرب (٤٢) ، وبأن اقامة جراج أو مبان أو خلافا على قطعة أرض فضاء بعد تأجيرها انما هي أمر خاص بكيفية انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ولا شأن فيه للمؤجر ، ومن ثم يبقى القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ غير سار في هذه الحالة (٤٣) ، ولو كان متفقا بين الطرفين على أن للمؤجر الحق في طلب ازالة تلك المباني أو المنشآت عند انتهاء مدة الايجار أو في استبقائها لنفسه في الحدود الواردة بالمادتين ٩٢٤ و ٩٢٥ مدنى (٤٤) .

وقضت محكمة النقض في ١٤ ديسمبر ١٩٥٠ بأن المادة الأولى من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ نصت على أنه يسرى على الأماكن المؤجرة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض واستثنت صراحة الأراضي الفضاء . ولما كانت العين المؤجرة بمقتضى العقد الذى يستند اليه الطاعن هي أرض فضاء ، فان دعواه تخضع لقواعد القانون العام المتعلقة بالاختصاص . وليس يغير من هذا النظر أن المستأجر لتسلك

---

= على الجراجات فقط ( مصر الابتدائية ١٧ ديسمبر ١٩٥١ المحللة ٣٢ — ١٤٨٨ — ٤٩٥ ) .

(٤٢) مصر الوطنية ١٣ اكتوبر ١٩٤٥ المحللة ٢٧ — ٦٤٤ — ٢٤٧ .  
وفي هذا المعنى ايضا استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات بتاريخ ٧ مارس ١٩٧٤ فى الاستئناف رقم ٧٦٩ سنة ٨٩ ق .

(٤٣) مصر الوطنية فى القضية رقم ١٦٣٢ لسنة ١٩٤٧ .  
وايضا القاهرة الابتدائية فى القضية رقم ٨٩٢٥ سنة ١٩٧١ مدنى على شىال القاهرة وقد جاء فيه أن المقرر أن اقامة مصنع على قطعة أرض فضاء بعد تأجيرها ، انما هو أمر خاص بكيفية انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ولا شأن فيه للمؤجر ، ومن ثم فان قانون ايجار الاباكن غير سار فى هذه الحالة ، ومن ثم فلا يخضع لاحكام قوانين تحديد الاجرة ، وبالتالي فان لجنة تقدير ايجارات المشكلة وفقا لاحكام القانون رقم ١٩٦٢/٤٦ لا تختص بتقدير اجرة هذا المصنع ويتمين الناء القرار المطعون فيه .  
(٤٤) مصر الابتدائية ٢٩ اكتوبر ١٩٥٠ المحللة ٣١ — ٦١٢ — ١٨٣ .

الأرض الفضاء قد أقام عليها بناء ، اذ منطاط البحث ينحصر فيما اذا كانت الأرض المؤجرة أرضا فضاء أم مكانا معدا للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض ، ولا محل للتوسع فى تفسير هذا القانون الاستثنائى لأنه جاء على خلاف أحكام القانون العام (٤٥) .

(٤٥) بقض مئنى ١٤ ديسمبر ١٩٥٠ الحماية ٣١ — ٩٨١ — ٢٨٢ التشريع والقضاء ٤ — ٧٤ — ٤٠ مجموعة أحكام النقض ٢ — ١٥٨ — ٣٠ ، وفى هذا المعنى أيضا نقض مئنى ٥ فبراير ١٩٥٣ مجموعة أحكام النقض ٤ — ٥٦٤ — ٦٥ وقد جاء فيه أنه لما كانت المادة الأولى من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ نصت على أنه يسرى على الأماكن وأجزاء الأماكن المؤجرة للسكن أو لغير ذلك من الأغراض ، واستثنت صراحة الأرض الفضاء ، وكان الثابت من عقد الإيجار أن العين المؤجرة من الطاعن الى المطعون عليه هى أرض فضاء ، وكانت اقلية المستأجر منشآت على هذه الأرض لما كان الانتفاع بها لا تغير من وصف العين المؤجرة بأنها أرض فضاء لا يسرى عليها القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، وكان لا يغير من هذا النظر تعديل مبلغ الإيجار فى العقد وأرقام رسم به موضح فيه معالم النادي الذى اقلبه المستأجر لأن كل ذلك لا يدل على أن عقد الإيجار الجيد تناول تأجير مبنى النادي أسوة بالأرض التى اقيم عليها متى كان لم يذكر فى أى نص من نصوص العقد أن الإيجار الجديد يشمل الأرض وما عليها من مباني ، لما كان ذلك فان الحكم المطعون فيه اذ قضى برفض طلب الإخلاء تأسيسا على أن العين المؤجرة هى من الأماكن التى يسرى عليها القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ يكون قد خالف القانون .

وفى هذا المعنى نقض مئنى ٢٠ فبراير ١٩٨٠ فى الطعن رقم ٧٤٤/٤١ ق ، و ١٢ مارس ١٩٧٥ مجموعة أحكام النقض ٢٦ — ٥٨٠ — ١١٦ ، و ٧ إبريل ١٩٧٩ فى الطعن رقم ٧٤٤/٤٧ ق مشار اليه فى بحث المستشار مصطفى زعزوع فى مجلة القضاة عدد يناير / إبريل ١٩٨١ ص ١٤٥ و ١٤٦ .

ونحن مع تسليمنا بأن هذا الحكم هو الذى يتفق مع نصوص اللقانون الحالى ونصوص القوانين السابقة لا يسعنا الا أن نلاحظ أنه قد يؤدى فى بعض الاحوال الى نتائج يابهاها الذوق السليم ، فاذا فرضنا ان شخصا استأجر أرضا فضاء فى سنة ١٩٣٩ لمدة ١٥ سنة مع الترخيص له باقابة مباني عليها تؤول الى الملك فى نهاية هذه المدة ، فان هذا المستأجر الذى اقام من ماله الخاص المباني التى ينتفع بها لا يستفيد وفقا لأحكام المحاكم الواردة فى الزمن من أحكام التشريعات الخاصة التى قضت بائسداد عقود الإيجار السارية ابتداءا قانونيا الى اجل غير مسمى ، ويمكن الاتجاء الى قاضى الامور المستعجلة للحكم بطرده فوراً بعد انتهاء مدة عقده ، فى حين أن مستأجر المباني الذى لم يتفق من ماله شيئا فى اقلبتها يكون له الحق فى ائمتداد الإيجار الى اجل غير مسمى ويتمتع أخلاؤه آلا فى الحدود الضيقة التى يجيز فيها التشريع الاستثنائى ذلك بل ويتمتع بذلك المستأجر من الباطن =

= الذى يستأجر المبنى التى اقامها المستأجر الاصلى من ماله على الارض الفضاء المؤجرة اليه اذا كان مخصصا للمستأجر الاصلى فى انتاجه من الباطن . فتكون النتيجة امكان اخلاء المستأجر الاصلى الذى اقام المبنى على نفقته وعدم امكان اخلاء المستأجر من الباطن الذى لم ينفق .

وقد يرد على ذلك بأن مستأجر الارض الذى اقام المبنى من ماله يغلب ان تكون اجارته باجرة زهيدة لوحظ فيها انه سيقوم المبنى من ماله ويتنفع بها فى مقابل ما اتفق ( فى هذا المعنى استئناف مصر ٨ مايو ١٩٤٩ المحاماه ٣٢ ص ٨٥١ وقد جاء فيه انه يجب ان تستبعد اجارة الارض الفضاء من تطبيق احكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ حتى فى حالة ما اذا كان الغرض من الاجارة اقامة مبان على الارض الفضاء ولو اتفق على ان تؤول ملكية المبنى الى المؤجر ، اذ ان مستأجر الارض فى هذه الحالة يستثمر ما لديه من رأس مال فى مشروع تجارى الغرض منه استغلال تلك المنشأة التى يقوم ببنائها لأجل معين فى التماقد ، فليس له بعد نهايته استغلال المنشأة لأجل يتجاوز تقدير الطرفين ، مما يضمن على المستأجر من اليراح فى هذا العمل التجارى فوق ما كان يؤمله وينزل بالمؤجر خسارة تأبى العدالة او القانون ان يتحملها ولا تبررها الظروف الاستثنائية الطارئة ) .

ولكن هذا القول لا يؤدى الى اكثر من اعتبار المستأجر قد استهلك طوال مدة الايجار قيمة المبنى التى اقامها بالمقاصة بينهما وبين الزيادة فى قيمة انتفاعه بالمبنى عما كان يدفعه من اجرة ، فهو على أسوأ الفروض يكون فى مثل مركز من استأجر المبنى والارض ولا يصح ان يعامل معاملة اقل مما يستحقه هذا الأخير .

ولعل هذه الاعتبارات هي التى ادت بالمحاكم فى ظل التشريعات التى صدرت خلال الحرب العالمية الاولى او فى أعقابها الى القضاء بأن القانون رقم ٤ لسنة ١٩٢١ يسرى على المبنى المملوكة لصاحب الارض والمؤجرة للمستأجر كما يسرى على المبنى الذى يكون المستأجر نفسه قد اقامها فى الارض المؤجرة اليه باذن المؤجر لان السبب الذى حدا بالشارع الى سن هذا القانون وهو تعذر انشاء المسكن وغيرها وارتفاع اجورها يقتضى بحماية المستأجر الذى انشأ مسكنه بنفسه أسوة بالمستأجر الذى يشغل بناء غيره ( انظر الازبكية الجزئية ٤ ديسمبر ١٩٢٣ المحاماة ٤ - ٤٦١ - ٢٥٥ ) .

وقلنا فى الطبعة الواحدة من هذا الكتاب انه كان جديرا بالمرشح الحديث ان يلحظ هذه الحالة وأن يشمل المستأجر فيها بالرعاية التى منحها سائر مستأجرى المبنى .

وقد اثير هذا الموضوع عند نظر مشروع القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ فى مجلس الأمة بجلسته ١٣ يوليه ١٩٦٩ حيث لاحظ السيد الدكتور فاروق جرانه ان مشروع القانون لم يحدد الموقف بالنسبة لعلاقة ملك الارض =

وأخيرا قضت محكمة النقض بتاريخ ١٢ نوفمبر ١٩٨٤ في الطعن رقم ٣٣٠ سنة ٤٩ ق بأن : « المقرر أن قانون ايجار الأماكُن استثنى صراحة الأرض الفضاء من تطبيق أحكامه ، والضابط في تعيين القانون الواجب التطبيق في طلب الاخلاء مرده في الأصل الى وصف العين المؤجرة في عقد الايجار . فان ورد العقد على أرض فضاء ، فان الدعوى بالاخلاء تخضع للقواعد العامة في القانون المدني ، ولا عبرة في هذا الخصوص بالغرض الذي استؤجرت من أجله ، كما لا يغير من طبيعته الأرض أنها مسورة بسور من البناء لأنها تعتبر مع ذلك أرض فضاء وتخضع لأحكام القانون المدني » (٤٥مكرر) .

---

= الفضاء بمستأجرها الذي يقوم بالبناء عليها ويستقر فيها بالفعل ، مما يجعل هذه العلاقة خاضعة لأحكام القانون المدني الذي يجيز الحكم بطرد المستأجر في نهاية العقد ، وبهذا لا يكون لمستأجر الأرض أية حماية أو ضمان ، واقترح لذلك أن يضاف الى هذه المادة نص يقضي باخضاع الاراضى الفضاء المخصصة لأغراض البناء لأحكام هذا التشريع .

ورد الاستاذ أحمد الكوادة رئيس لجنة الشؤون التشريعية على هذا الاقتراح بأن عقود الاراضى الفضاء التى تؤجر لمستأجرين يصرح لهم فيها بأقامة أبنية عليها من طرازات أو أنواع خاصة ينص فيها دوما على أن تؤول المبانى الى مالك الأرض عند انتهاء المدة المرخص بها ، وفي هذا الوقت الذى يحدده العقد لابلولة المبنى الى مالك الأرض يصبح شاغله مستأجرا لكان مبنى تصحيه أحكام القانون .

وبناء على هذا الرد قرر المجلس عدم الموافقة على الاقتراح . غير أنه يلاحظ أنه ليس صحيحا فيما يتعلق بالصورة المشار اليها أن مستأجر الأرض الفضاء يصبح بمجرد انتهاء مدة عقده وابلولة المبانى التى أقمها الى المالك شاغلا العين بصفته مستأجرا للمبنى وأنه يتمتع بهذه الصفة بحماية القانون ، إذ أنه بمجرد انتهاء مدة عقده الاصلى الذى لا يسرى عليه الاستداد القانونى لوروده على الأرض الفضاء دون المبانى ، تزول عنه صفة المستأجر ويصبح شاغلا العين دون سند ويجوز الحكم بطرده مالم يقبل المالك أن يؤجر اليه الأرض والمبانى بعقد جديد .

وهذا هو بالذات الخطر الذى كان الاقتراح يهدف الى تأمين مستأجر الاراضى الفضاء ضده .

{٤٥ مكرر} نقض مدنى ١٩٨٤/٢/٦ طعن ١٤٣ سنة ٤٩ ق ، نقض مدنى ١٩٨٢/١٢/١٥ طعن ٣٠٨ سنة ٤٨ ق مجموعة أحكام النقض =

وبتاريخ ٢٤ أبريل ١٩٨٥ في الطعن رقم ١٤٢٩ سنة ٤٩ ق أضافت محكمة النقض أنه : « ٠٠٠ لا عبرة في هذا الصدد بالغرض الذي استؤجرت الأرض من أجله ، ولا بما يقيمه المستأجر من منشآت تحقيقا لهذا الغرض ، ولا بما يكون قد ورد بالعقد من أن الأرض مسورة أو أن بها مبان ربطت عليها عوائد ، طالما لم يثبت أن احاطتها بسور أو وجود مبان عليها كان عنصرا روعى عند استئجارها أو عند تقدير أجرتها ومن ثم لا تسرى عليها أحكام قوانين الإيجارات » .

وبتاريخ ٢٥ ديسمبر ١٩٨٥ في الطعن رقم ٧٩١ سنة ٥٠ ق أوضحت محكمة النقض أنه : « ٠٠٠ فإن ورد العقد على أرض فضاء فإن الدعوى بالاخلاء تخضع للقواعد العامة في القانون المدني بصرف النظر عما إذا كانت مسورة أو كان يوجد بالأرض مبان وقت إبرام العقد شريطة أن يكون ما ورد بعقد الإيجار في هذا الشأن حقيقيا انصرفت إليه إرادة المتعاقدين ، لما كان ذلك ، وكان البين من عقد الإيجار المؤرخ ١٩ أبريل ١٩٧٠ ومن الرسم الهندسي المرفق المشار إليه بالبند الرابع من العقد والمكمل له وفقا لمطاب الشركة المطعون ضدها والمؤرخ ٤ مايو ١٩٧٠ أن الطاعة أجرت للشركة المطعون ضدها أرض فضاء مسورة مساحتها سبعة آلاف مترا مربعا بناحية شبرا الخيمة مقام على جزء بسيط منها مبنى مكون من شقتين احدهما ثلاث غرف بمناقمها والأخرى أربع غرف بمناقمها وبدروم وذلك لاستعمالها مخزنا ومكاتب للشركة المستأجرة ، ومن ثم لم يكن المبنى سالف الذكر هو محل الاعتبار الأول في عقد الإيجار ، ولكن انبسط العقد على الأرض الفضاء البالغ مساحتها ٧٠٠٠ مترا مربعا فقط ، ولا يغير من طبيعة الأرض كونها محاطة بسور أو مشتملة

---

= ٣٣ - ١١٦٠ - ٢٠٩ ، نقض مدنى ١٩٨٠/٢/٢٠ مجموعة أحكام النقض  
٣١ - ١ - ٥٥١ - ١٠٨ ، نقض مدنى ١٩٧٨/١/١١ مجموعة أحكام النقض  
٢٩ - ١٥٩ - ٣٧ ، نقض مدنى ١٩٧٧/٥/٢٥ مجموعة أحكام النقض  
٢٨ - ١ - ١٢٨٥ - ٢٢١ ، نقض مدنى ١٩٧٦/١٢/٢٩ مجموعة أحكام  
النقض ٢٧ - ٢ - ١٨٢٨ - ٣٣٥ .

على مبنى ثانوى مقام على جزء يسير من مساحة الأرض المؤجرة حسبما يبين من الرسم الهندسى المكمل لعقد الايجار المذكور والمرسل من الشركة المطعون ضدها للطاعة والمؤرخ ٤ مايو ١٩٧٠ ومن ثم يفرج النزاع الفاص بالعلاقة بين المؤجرة الطاعة والشركة المستأجرة عن تطبيق أحكام القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والمقابل للمادة الأولى من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شأن ايجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين وتحكمه القواعد العامة فى عقد الايجار اذ أن محل العقد أرض فضاء ، فان الحكم المطعون فيه وقد انتهى الى أن عقد الايجار سالف البيان يخضع لأحكام قانون ايجار الأماكن ولا تسرى عليه قواعد القانون العام استنادا الى ما ورد بمدوناته من أن المكان المؤجر ما هو الا أرض محاطة بسور ومبانى معا كوحدة متكاملة وليست أرضا فقط ، وأن القيمة المحددة فى العقد تشمل الأرض والمبانى ورتب على ذلك خضوعه للامتداد القانونى ، فانه يكون فضلا عن خطئه فى تطبيق القانون قد شاب الفساد فى الاستدلال .

والعبرة فى التعرف على نوع العين المؤجرة كلما كان هذا التعرف لازما لتكييف عقد الايجار وتحديد حقوق طرفيه على موجب هذا التكييف هى بما جاء فى العقد ذاته مبينا نوع هذه العين (٤٦) متى كان الوارد

---

(٤٦) نقض مدنى ١٢ ديسمبر ١٩٤٦ مجموعة القواعد القانونية ٥ — ٢٧٨ — ١٢٣ وقد جاء فيه أن العبرة فى ذلك هى بما جاء فى العقد ذاته مبينا نوع هذه العين وبما أجراه المسأجر فيها فى حدود ما رخص له به بموجب نصوص عقد الايجار صريحا فى أن المستأجر انما استأجر قطعة أرض فضاء ليقيم عليها بيتا من خشب لأغراض الاستحمام لا غير ، فاعتبر الحكم أن العين المؤجرة هى من قبيل المكان المسكون المنصوص عليه فى الأمر العسكرى رقم ١٩٣٢/٣١٥ آخذا فى ذلك برأى اجنبى عن العقد وبأن المستأجر قد اتخذ من العين مسكنا له فى حين أنه اذ نزل كان مخالفا لعقده ، فهذا الحكم يكون قد خالف القانون ، وايضا نقض مدنى ٢٤ مايو سنة ١٩٨٠ فى الطعن رقم ٤٢٠ سنة ٤٦ ق .



في العقد مطابقا للحقيقة ولارادة المتعاقدين (٤٦مكرر) .

وقضت محكمة النقض بأنه متى كان الثابت من نصوص عقد الايجار أن العين المؤجرة هي أرض فضاء أجرت لمدة معينة مع الترخيص للمستأجر في أن يقيم عليها دارا للسكنى تصبح مبنياها مملوكة للمؤجر بمجرد انشائها ، فإن انشاء هذه المبنى لا يغير من موضوع عقد الايجار على اعتبار أنه أرض فضاء ، اذ لا عرة في هذا الخصوص بالغرض الذي استؤجرت من أجله الأرض الفضاء . ولا بما يقيمه عليها المستأجر من منشآت تحقيقا لهذا الغرض . أما الاتفاق على أن يكون ما يقام عليها من مبانى ملكا للمؤجر من وقت انشائها فلا تأثير له على حقيقة العقد من حيث كونه واردا منذ البداية على أرض قضاء مادام أن الأجرة المتفق عليها في العقد تستحق سواء أقام عليها المستأجر هذه المبانى أم لم يقيمها ، مما يدل على أن المبنى لم تكن هي محل العقد ، واذاً فإن الحكم المطعون فيه اذ قرر أن عقد الايجار المشار اليه يخضع لقواعد القانون العام ولا تسرى عليه أحكام القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، يكون قد طبق القانون تطبيقا صحيحا ولا مخالفة فيه لظاهر نصوص العقد ومدلوله (٤٧) .

(٤٦) مكرر نقض مدنى ١٥ ديسمبر سنة ١٩٨٢ في الطعن رقم ٣٠٨ سنة ٤٨ ق ، مجموعة أحكام النقض ٣٣ - ١١٠ - ٢٠٩ .

(٤٧) نقض مدنى ٢٧ مايو سنة ١٩٨٢ في الطعن رقم ٧٥ سنة ٥١ ق ، ونقض مدنى ٢٩ أكتوبر ١٩٥٣ مجموعة القواعد القانونية ٥ - ١١٥ - ١٤ ، وأيضا نقض مدنى ١٨ ديسمبر ١٩٧٤ مجموعة أحكام النقض ٢٥ - ١٤٧٢ ١٤٩ وقد جاء فيه أنه متى كان الثابت من نصوص عقد الايجار أن العين المؤجرة هي أرض فضاء أجرت لمدة ثلاثين عاما . مع الترخيص للمستأجر في أن يقيم عليها مصنعا على أن تؤول ملكية مبانيه ومنشآته وآلاته الى المؤجر عند فسخ عقد الايجار أو انتهاء مدته ، فإن انشاء هذا المصنع لا يغير من موضوع عقد الايجار - على اعتبار أنه أرض فضاء - اذ لا عبرة في هذا الخصوص بالغرض الذى استؤجرت الارض من أجله ، ولا بما يقيمه عليها المستأجر من منشآت تحقيقا لهذا الغرض ، مادام أن الأجرة المتفق عليها في العقد تستحق سواء أقام عليها المستأجر هذه =

= المبنى أم لم يمتها ، مما يدل على أن المنشآت لم تكن هي محل العقد ، وإذا انتهى الحكم المطعون فيه إلى أن عقد الإيجار موضوع التقاضي يخضع لقواعد القانون المدني ، ولا تسري عليه أحكام القانون ١٩٤٧/١٢١ ، فإنه يكون قد طبق القانون تطبيقا صحيحا . قارن مع ذلك نقض مدني ١٣ يونيه سنة ١٩٨١ في الطعن رقم ٣٢٠ سنة ٤١ ق ، أذ جاء فيه أن العبرة هي بما جاء في التقدير ذاته وبما أجراه المستأجر في العين المؤجرة في حدود ما رخص له بموجب نصوص عقد الإيجار .

وانظر أيضا نقض مدني ٨ يونيه ١٩٥٣ مجموعة أحكام النقض ١١٥٢-٨٣ وقد جاء فيه أنه « متى كان الثابت من عقد الإيجار هو أن موضوعه أرض فضاء فلا يغير من طبيعته أن يكون المستأجر قد أقام بها على مسؤوليته مبنى أو أن يكون المؤجر قد طالب المستأجر بزيادة الإجرة بالنسبة التي يجيزها قانون إيجار المساكن خصوصا إذا كان المستأجر لم يقبلها ، مما يدل على أن تغييرا في طبيعة موضوع العقد كما اتفق عليه عند التأجير لم يحصل التراضي عليه . وإذا فتمت كان الحكم قد اعتبر موضوع هذا الإيجار مبنى ورتب على ذلك قضاء بعدم اختصاص المحكمة الجزئية بنظر الدعوى ، فإنه يكون قد مسخ شروط العقد وأخطأ في تطبيق القانون مما يستوجب نقضه » .

وأيضا نقض مدني ١٢ مايو ١٩٥٥ المحلقة ٢٦ - ١٠٢٤ - ٤٩٣ مجموعة أحكام النقض ٦ - ١١٢٤ - ١٤٨ وقد جاء فيه أنه « متى كان الثابت من عقد الإيجار أن العين المؤجرة هي أرض فضاء ، فإنه لا يسري عليها أحكام القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بل يكون النزاع القسائم في شأنها خاضعا لأحكام القانون العام . ولا يغير من ذلك أن يكون المستأجر في سبيل الانتفاع بها قد أقام عليها منشآت ، ولو كان ذلك في تاريخ مسبق لمعقد الإيجار متى كان الإيجار مقصورا على الأرض الفضاء دون المبنى المملوكة للمستأجر ، وإذا فتمت كان الحكم المطعون فيه قد قضى بعدم اختصاص المحكمة بنظر الدعوى وأحالتها على دائرة الإجراءات لتطبيق القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ فإن هذا الحكم يكون قد خالف القانون » .

انظر أيضا نقض مدني أول مارس ١٩٥٦ مجموعة أحكام النقض ٧ - ٢٦٠ - ٣٧ و ٢٣ أبريل ١٩٥٩ مجموعة أحكام النقض ١٠ - ٣٦٨ - ٥٦ وبضلاف نقض مدني ٨ ديسمبر ١٩٧٤ مجموعة أحكام النقض ٢٥ - ١٣٦٩ - ٢٣٢ ، و ٢٩ ديسمبر ١٩٧٦ مجموعة أحكام النقض ٢٧ - ١٨٢٨ - ٢٣٥ ، و ٢٥ مايو ١٩٧٧ مجموعة أحكام النقض ٢٨ - ١٢٨٥ - ٢٢١ ، وقد جاء فيه أن الضابط في شأن القاعدة القانونية التي نحكم مسألة الاختصاص بطلب الإخلاء على ما جرى به قضاء محكمة النقض هو وصف العين المؤجرة في عقد الإيجار ، فإذا كان عقد الإيجار واردا على أرض فضاء ، فإن الدعوى بالإخلاء تخضع لقواعد القانون العام المتعلقة بالاختصاص وذلك بصرف النظر عما إذا كان يوجد بترك الأرض مبان وقت عقد الإيجار أم لا ، وإن كانت الإجارة واردة على مكان معد للسكنى أو غير ذلك من الأغراض فإن =

وقضت محكمة النقض أيضا بأن التعريف على نوع العين التي جددت اجازتها تجديدا صريحا تكون العبرة فيه بما ورد في العقد الجديد عن العين المؤجرة ، لأن التجديد الصريح لعقد الايجار بالاتفاق على ايجار جديد يقطع صلته بالايجار السابق ولو ثم بذات شروطه (٤٨) .

وقضت محكمة استئناف القاهرة بأنه اذا كانت الأرض الفضاء عبارة عن حديقة ملحقة بسكن وشملها معه ايجار واحد ، فيسرى على اجازتها قانون ايجار الأماكن وتخضع الأجرة الشاملة لهما والمسماة في العقد للتجديد القانوني للأجرة بما يتبعها من قوانين التخفيض الخاصة بها (٤٩) .

وبالعكس من ذلك قضت محكمة النقض في حكمها الصادر بتاريخ ١٥ ديسمبر ١٩٨٢ في الطعن رقم ٣٠٨ سنة ٤٨ ق . بأن مناط تجديد طبيعة العين المؤجرة بأنها أرض فضاء هو بما أثبت بالعقد بشرط أن يكون ذلك مطابقا للحقيقة ولارادة المتعاقدين . ولما كان الثابت في عقد الايجار موضوع التداعي أن العين المؤجرة وصفت بأنها « حديقة بها بعض الأشجار المثمرة » فانها بهذا الوصف لا تعد في مفهوم قوانين ايجار الأماكن مكانا يخضع لأحكامها ، وانما تعتبر أرض فضاء تخرج عن نطاق تطبيق هذه القوانين وتحكمها القواعد العامة في القانون المدني .

---

= المنازعة على الاخلاء تخضع لاحكام القانون ١٩٤٧/١٢١ وترفع دائما الى المحكمة الابتدائية المختصة .

وبلاحظ أنه يشترط في ذلك أن يكون ما ورد في عقد الايجار حقيقيا . اما أن ثبت أنه صوري قصد به الاحتيال على القانون ، أي الهرب من تطبيق أحكام قانون ايجار الأماكن ، فإنه لا يعول عليه وتكون العبرة بالحقيقة والواقع .

(٤٨) نقض مدني ٥ مايو ١٩٧٦ في الطعن رقم ٥٦٠ لسنة ٤٢ ق

(٤٩) استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات بتاريخ ٩ ديسمبر ١٩٧٦

في الاستئناف رقم ١١٢٥ سنة ٩٢ ق .

ولا يغير من ذلك أن العين أوجرت لاستعمالها غناء لمدرسة مجاورة مؤجرة من ذات الطاعن لذات المظنون ضدهما بعقد سابق اذ ليس في ذلك الا تحديدا لغرض استئجارها لا تأثير له على طبيعتها ولا يترتب عليه الحاقها بالعقد السابق بحيث تضحي معه وحدة واحدة ، وانما تظل بحالتها التي أوجرت بها ، مما لا زمة أن يخضع عقد تأجيرها المؤرخ ١٦ أبريل ١٩٧٠ للقواعد العامة ، فتحدد مدته وفقا للشروط التي نص عليها فيه ، واذ انقضت مدة هذا التعاقد ورغب الطاعن عن تجديده وقام — التراما منه بشروط العقد — بانذار المظنون ضدهما بذلك في ١٦ سبتمبر ١٩٧٥ ، فإنه كان يتعين القضاء بانهاء العقد ، واذ خالف الحكم المظنون فيه هذا النظر ، فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه مما يوجب نقضه ( مجموعة أحكام النقض ٣٣ — ١١١٠ — ٢٠٩ ) ، وقضت بمثل ذلك ثانية بتاريخ ٢٣ مارس ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٩١٤ سنة ٥٤ ق حيث قررت أن تأجير العين لاستعمالها غناء لمدرسة مجاورة لا يغير من طبيعتها •

وقضت أيضا بأنه اذا كانت المادة الأولى من القانون ١٩٤٧/١٢١ ومن القانون ١٩٦٩/٥٢ نصت على أن أحكامها تسري على الأماكن وأجزاء الأماكن المؤجرة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض واستثنت صراحة الأرض الفضاء ، فمتى وصفت العين في العقد بأنها أرض فضاء ، ولم يثبت أن هذا الوصف يخالف الحقيقة ، فإن أحكام قانون ايجار الأماكن لا تسري عليها ، ولا عبرة في هذا الخصوص بالفرض الذي استؤجرت من أجله الأرض الفضاء ، كما لا يغير من طبيعة الأرض أنها مسورة بسور من البناء أو عليها مبان لم تكن محل اعتبار في التعاقد أو أن يكون المستأجر قد أقام عليها مبان أو انشاءات في سبيل الانتفاع بها (٤٩مكرر) لأنها تعتبر مع ذلك أرضا فضاء وتخضع لأحكام القانون

---

(٤٩مكرر) نقض مدني ٢ مارس ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٩٠٩ سنة ٥٧ق ،  
١٠ ديسمبر ١٩٨٧ في الطعن رقم ٢٨٨ سنة ٥٤ ق ، و ١٤ يناير ١٩٨٨ =

المدنى . لما كان ذلك وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أن الثابت من عقد الإيجار أن العين المؤجرة من المالك السابق للمقار الى الطاعن هي أرض فضاء ، فانه لا يغير من وصفها ذلك أنها مسورة (٤٩ مكرثران) ، طالما لم يثبت أن احاطتها بهذا السور كان عنصرا روعى عند استئجارها أو عند تقدير أجرتها ، كما لا يغير منه الإشارة في العقد الى أنه قصد من الإيجار استعمالها ورشة لاصلاح العربات ، وبالتالي فلا تسرى عليها أحكام القانون الاستثنائى (٥٠) . وقالت

---

= فى الطعن رقم ٢٦٨ سنة ٥٤ ق ، واول مارس ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٥٨٤ سنة ٥١ ق ، و ٢٣ مارس ١٩٨٨ فى الطعن رقم ١٩١٤ سنة ٥٤ ق ، و ٢٨ أبريل ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٦٤ سنة ٥٢ ق ، و ٢٢ مايو ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٢٣٢٥ سنة ٥٢ ق ، و ٢٦ يونيه ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٢٢٠٣ سنة ٥٢ ق .

(٤٩ مكرثران) نقض مدنى ١٣ نوفمبر ١٩٨٤ فى الطعن رقم ٣٣٠ سنة ٤٩ ق ، ٢٤ أبريل ١٩٨٥ فى الطعن رقم ١٤٢٩ سنة ٤٩ ق . السابق ببيانه بالتمن ، والاحكام المبينة فى الهامش رقم ٤٥ مكرر .

(٥٠) نقض مدنى ٢٥ مايو ١٩٧٧ مجموعة احكام النقض ٢٨ - ١٢٨٥ - ٢٢١ وفى هذا المعنى أيضا نقض مدنى ٢٩ ديسمبر ١٩٧٦ مجموعة احكام النقض ٢٧ - ١٨٢٨ - ٣٣٥ وقد جاء فيه أنه اذ كانت المادة الاولى من القانون ١٩٤٧/١٢١ والمقابلة للبادء الاولى من القانون ١٩٦٩/٥٢ قد استثنت صراحة الارض الفضاء من تطبيق احكامه وكان الضابط في تعيين القانون الواجب التطبيق في طلب الاخلاء مرجعه في الاصل الى وصف العين المؤجرة في عقد الإيجار ، فان ورد بالمعد أنه عن أرض فضاء فان الدعوى بالاخلاء تخضع للقواعد العامة في القانون المدنى بصرف النظر عما اذا كان يوجد بتلك الأرض مبان وقت إبرام العقد ، شريطة أن يكون ما ورد بمعد الإيجار في هذا الشأن حقيقيا انصرفت اليه ارادة العاقدين . فان كان البين من عقد الإيجار والمستندات المقدمة أن موضوعه أرض فضاء تبلغ مساحتها ١٢١٨ مترا مربعا لاستعمالها مقهى صينى ولا تشغل المباني منها سوى مساحة ١٢٠.٢٧ مترا مربعا فقد ، وكان العاقدان قد تعهدا في بلحق العقد بالمحافظة على المباني التى تسلمها حتى نهاية العقد ، سواء كان الانتهاء وفقا للتعاهد أم حال بيع المؤجر الأرض المؤجرة ، مما يدل على أن التعاهد انصب على أرض فضاء ، وأن كون الأرض مسورة أو مقاما عليها بعض المباني أمر لم يكن محل اعتبار ، ولا يغير من طبيعة محل العقد باعتباره أرضا فضاء ، فان الحكم المطعون فيه متى قرر أن عقد الإيجار المشار اليه يخضع لقواعد القانون العام ولا تسرى عليه أحكام التشريع الاستثنائى يكون =

محكمة النقض في حكم آخر أن نص القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ الخاص بالضريبة على المباني على اعتبار الأراضي الفضاء المستغلة أو المستعملة ، في حكم العقارات المبنية ، يجعل لهذه الأراضي حكما اعتباريا مقصورا على تلك الضريبة ولا يسرى هذا الحكم الاعتباري في مجال إيجار الأماكن (٥٠مكرر) وبينت في الطعن رقم ٣٠٨ سنة ٤٨ ق بحكمها الصادر بتاريخ ١٥ ديسمبر ١٩٨٢ : « أن مناط تحديد طبيعة العين

= قد طبق القانون تطبيقا صحيحا ، ولا مخالفة به لظاهر نصوص العقد ولا لدلوله ، ويكون النعى عليه بالخطأ في تطبيق القانون على غير أساس .

وفي هذا المعنى حكم آخر في ١٩٧٦/١٢/٢٩ أيضا في الطعن رقم ٢١٩ سنة ٤٣ ق مجموعة أحكام النقض ٢٧ - ١٨٢٨ - ٣٣٥ ، وحكم ثان في ١٢ مارس ١٩٨٠ مجموعة أحكام النقض ٣١ - ٨٠٣ - ١٠٨ ( لا عبرة بتسوير الأرض أو اقامة مظلة بها ) وحكم ثالث في ٢٠ فبراير ١٩٨٠ مجموعة أحكام النقض ٣١ - ٥٥١ - ١٠٨ ( لا عبرة بوجود حجرة غير مستوفى في الأرض المؤجرة ) .

ويلاحظ انه حتى مع التفسير الذي ذهبت اليه محاكمنا حديثا ، فانه متى تم الاتفاق بين مالك الأرض والمستاجر القدم الذي اقام المباني على تجديد عقد الإيجار تجديدا صريحا شاملا تلك المباني ، سرت على العقد الجديد أحكام التشريع الخاص وجاز للمستاجر مثلا أن يحاسب المؤجر على الأجرة القانونية المحسوبة على أساس أجرة المثل في أبريل سنة ١٩٤١ وأن يتمسك بعد انتهاء مدة عقده الجديد بامتداده بقوة القانون ( انظر أيضا في هذا المعنى السهوري ج ٦ ص ٨٩٩ ) .

وإذا كان العقد الأصلي الذي كانت الأرض الفضاء مؤجرة بموجبه مع الترخيص للمستاجر باقامة منشآت عليها ينص على أن هذه المنشآت تصبح ملكا للمؤجر بمجرد انشائها أو أنها تعود اليه عند نهاية العقد ، فان تجديد هذا العقد بعد انتهاء مدته تجديدا صريحا يعتبر واردا على الأرض وما اقيم عليها من منشآت صارت مملوكة للمؤجر ، لانها بادايت ملكيتها أصبحت للمؤجر وبإدراك المستاجر قد خول الانتفاع بها ، فلا ، ناص من اعتبار انتفاعها بها مستندا من عقد الإيجار ولو لم ينص على ذلك في العقد .

أما إذا استمر العقد ، بعد انتهاء مدته الأصلية ، يتجدد تجديدا ضمنا للمدة المعينة لدفع الأجرة بشروطه وأحكامه الأصلية ، أو استمر بمدة امتدادا اتفاقيا بشروطه وأحكامه ، فانه يظل معتبرا واردا على أرض فضاء ولا يخضع لأحكام قانون إيجار الأماكن ( في هذا المعنى أيضا العطار في شرح أحكام الإيجار سنة ١٩٧٠ ص ٢٢ ) .

المؤجرة بأنها أرض فضاء هو بما أثبت بالمعقد بشرط أن يكون ذلك مطابقاً للحقيقة ولإرادة المتعاقدين » ( راجع هامش رقم ٤٩ ) .

ومن أحدث أحكام محكمة النقض في هذا الشأن ما قضت به بتاريخ ٨ يونيو ١٩٨٩ في الطعن رقم ١٦٥١ سنة ٥٣ ق من أن المناط في تحديد طبيعة العين المؤجرة — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — هو بما أثبت بالمعقد بشرط أن يكون ذلك مطابقاً للحقيقة ولإرادة المتعاقدين ، فإن ورد العقد على أرض فضاء ، فإن الإيجار يخضع للقواعد العامة في القانون المدني ولا تسرى عليه التشريعات الاستثنائية ، وبصرف النظر عن الغرض من الإيجار — ولا بما يقيمه المستأجر على تلك الأرض من منشآت : إذ العبرة بحالة الأرض عند التعاقد .

ويخلص مما تقدم من أحكام المحاكم أن العبرة في التعرف على ما إذا كانت الاجارة وأردة على أرض فضاء لا تخضع لأحكام قوانين إيجار الأماكن أو بالعكس من ذلك ، هي بما جاء في المعقد ذاته مبيناً نوع هذه العين وحقيقة ما انصرفت إليه إرادة العاقدين وقت الإيجار من جعل الأرض الفضاء في ذاتها هي محل الاعتبار الأول في عقد الإيجار .  
بقطع النظر عن كونها محوطة بسور أو مشتملة على بعض المباني الثانوية وعن الغرض المتفق على أن تستعمل فيه العين بعد استئجارها ، أو جعل الاعتبار الأول في اجارة تلك الأرض لكونها مسورة أو مشتملة على تلك المباني الثانوية ، ففي الحالة الأولى تأخذ الاجارة حكم اجارة الأرض الفضاء التي لا تسرى عليها قوانين إيجار الأماكن ، ولا يمنع من ذلك كون الأرض مسورة أو مشتملة على بعض المباني الثانوية (٥٠ مكرر) .  
أما في الحالة الثانية — كما هي الحال بالنسبة الى الشون — فإن الاجارة تعتبر واردة على مكان يخضع لقوانين إيجار الأماكن ، أي أن العبرة

---

(٥٠ مكرر) نقض مدني ٢٤ مايو ١٩٨٠ في الطعن رقم ٤٢٠ سنة ٤٦ ق ،  
نقض مدني ٢٠ فبراير ١٩٨٠ مجموعة أحكام النقض ٣١ — ٥٥١ — ١٠٨ .

ليست بكون الأرض مسورة أو غير مسورة ، ولا باشتغالها على بعض المبانى أو عدمه ، وإنما بقصد العاقدين الحقيقي فيما يكون له عندهما الاعتبار الأول وقت التعاقد أهو الأرض ذاتها بقطع النظر عن تسويرها ومبانيها ، أم هو الأرض محوطة بالسور أو مشتملة على ما بها من مبان (٥١) ، ولا عبء في هذا الخصوص بالفرض الذى استؤجرت من أحله الأرض ولا بما يقيمه عليها المستأجر من منشآت تحقيقاً لهذا الفرض (٥١مكرر) .

غير أنه يمكن الاستئناس بذلك في الكشف عن حقيقة مقصود العاقدين فإن أوجرت الأرض لفرض لا يصلح الانتفاع بها فيه إلا بوجود السور كالشون أمكن القول بأن النية اتجهت الى مراعاة السور في التعاقد ، فتعتبر العين المؤجرة مكاناً ، في حين أنها لو أوجرت لفرض يصلح الانتفاع بها فيه بغض النظر عن وجود السور ، أمكن القول بأن السور لم يكن عنصراً روعى عند استئجارها ، فيكون محل العقد أرضاً فضاء ، وتقدير ذلك أمر تستقل به محكمة الموضوع من واقع تفسيرها للعقد (٥٢) . بشرط أن يكون استغلالها سائماً .

ويلاحظ أن القول بعدم سريان قانون إيجار الأماكن على الأرض الفضاء ، وكذلك على الحالات الأخرى التى سيجيء ذكرها فيما بعد

---

(٥١) نقض مدنى ٢٩ ديسمبر ١٩٧٦ مجموعة أحكام النقض ٢٧ — ١٨٢٨ — ٣٣٥ ، وأيضاً ٢٥ مايو ١٩٧٧ مجموعة أحكام النقض ٢٨ — ١٢٨٥ — ٢٢١ المشار إليهما في الهامش السابق .

(٥١مكرر) نقض مدنى ٥ فبراير ١٩٥٣ مجموعة أحكام النقض ٤ — ٤٥٦ — ٦٥ ، وأيضاً ١٨ يونيو ١٩٥٣ مجموعة أحكام النقض ٥ — ١١٥٢ — ١٨٢ ، و ٢٩ أكتوبر ١٩٥٣ مجموعة أحكام النقض ٥ — ١١٥ — ١٤ ، ١٢ مايو ١٩٥٥ مجموعة أحكام النقض ٦ — ١١٢٤ — ١٤٨ ، و ٢٠ فبراير ١٩٨٠ في الطعن رقم ٧٤٤ سنة ٤١ ق .

(٥٢) انظر مصطفى زعزوع في مجلة القضاة عدد يناير — أبريل سنة ١٩٨١ ص ١٥٠ .



باعتبارها مستثناة من سريانها ، يشمل جميع أحكام هذا القانون سواء ما تعلق منها بتحديد الأجرة أو بتقييد حق المؤجر في طلب اخلاء العين المؤجرة أو بقواعد الاختصاص . غير أن هذا القول ليس صحيحا على إطلاقه ، إذ أن هناك حالات أخرى سيجب بيانها لا تعتبر مستثناة الا من الأحكام المتعلقة بتحديد الأجرة وتسرى عليها سائر أحكام قانون ايجار الأماكن ( أنظر نبذة ١٥ وما يليها ) .

فإذا كانت العين المؤجرة أرضا فضاء فلا تسرى عليها أحكام التشريع الخاص المتعلقة بتحديد الأجرة ، ولا يقيّد حق المؤجر في طلب اخلاء العين المؤجرة بغير ما تقيده به أحكام القانون المدني ، ويجوز للمستأجر التأجير من الباطن إذا لم يكن في العقد ما يحظر عليه ذلك (٥٢مكرر) ، ويكون النزاع الذي يثور بشأن هذه الاجارة خاضعا من حيث الاختصاص ( وكذلك من حيث الاجراءات وجواز الطعن في الأحكام في ظل القانون ١٤٧/١٢١ ) لقواعد قانون المرافعات لا لأحكام التشريع الاستثنائي سالف الذكر . ويعتبر طلب الاخلاء من الأرض طلبا غير قابل للتجزئة ويطبق عليه حكم المادة ٢١٨ مرافعات (٥٢مكررتان)

---

(٥٢مكرر) في هذا المعنى مصر الابتدائية — الدائرة الرابعة — ١٦ يناير ١٩٥٤ في القضية رقم ١٦٠٣ سنة ١٩٥٣ وتلخص وقائع هذه القضية في أن المدعى اتام دعواه طالبا فيها اخلاء المدعى عليهم من العين المبنية بالمريضة وتسليمها اليه لقبائهم بالتأجير من الباطن دون تصريح كتابي من المالك وقت التأجير من الباطن ، فدفع المدعى عليهم الدعوى بعدم الاختصاص لان المادة الاولى من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ تنص على أن تسرى أحكام هذا القانون — فيما عدا الأراضي الفضاء — على الأماكن وأجزاء الأماكن على اختلاف انواعها المؤجرة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض ... الخ . وقالت المحكمة في ذلك أن مفهوم هذا النص أن القانون لا ينطبق على الأراضي الفضاء ومن ثم تكون مثل هذه الدعوى خارجة عن ولاية المحكمة ويتعين الحكم بعدم الاختصاص .

(٥٢مكررتان) نقض مدنى ٩ فبراير ١٩٨٠ في الطعن رقم ٢٨٨ سنة

ومتى فصل الحكم ولو في أسبابه اللازمة لمنطوقه بأن محل الاجارة أرض غضاء ( أو أنه ليس كذلك ) فان قضاءه بذلك — متى صار نهائيا — يمنع الخصوم من المتنازع في هذا الوصف في دعوى تالية يكون هذا الوصف هو الأساس فيما يدعيه أى الخصوم من حقوق (٥٣) .

٩ مكر — استحداث القانون ١٩٧٧/٤٩ حكما جديدا خاصا بالبلاني التي يقيمها مستأجر الأرض الفضاء — وبعد ست سنوات من صدور القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ اقتصت الجهات الرسمية بوجاهة الاقتراح الذي تقدمت الاشارة اليه في الهامش ٤٥ ، فوضعت في مشروع القانون بتعديل بعض أحكام القانون المذكور نصا يقضى باضافة مادة أولى مكررا بعد المادة الأولى من ذلك القانون تقضى بأن : « تسرى أحكام هذا الباب على الأماكن التي ينشئها مستأجرو الأراضي الفضاء على هذه الأراضي بترخيص من مؤجرها » — واذا انتهى عقد ايجار الأرض الفضاء لأى سبب من الأسباب ، استمر من أنشأ الأماكن القائمة

---

(٥٣) نقض مبنى ١٢ يونيه ١٩٨١ في الطعن رقم ١١٧٢ سنة ٤٧ ق ٢ وأيضا ٢٧ ديسمبر ١٩٨٠ في الطعن رقم ١٧٣٢ سنة ٤٩ ق ، نقض مبنى ٢٠ يونيه ١٩٦٨ مجموعة أحكام النقض ١٩ — ١١٩ — ١٧٨ . وفي ظل قانون المرافعات السابق قررت محكمة النقض بأن القضاء الصادر قبل الفصل في الموضوع بأن الأرض موضوع النزاع أرض فضاء لا تخضع لأحكام القانون ١٩٤٧/١٢١ قضاء تطمى ينهى الخصومة بشأنها ويجب الطعن فيه على استقلال وفي الميعاد الخاص به ، والا حاز قوة الامر المقضى ( نقض مبنى ١٩ مارس ١٩٧٠ مجموعة أحكام النقض ٢١ — ٤٨٤ — ٧٨ بشأن حكم موضوعى صدر قبل العمل بقانون المرافعات الحالي ) . أما في قانون المرافعات الحالي ، فان المادة ٢١٢ منه لا تجيز الطعن في الاحكام التي تصدر في أثناء سير الخصومة الا بعد صدور الحكم المنهى للخصومة كلها أمام المحكمة التي أصدرته .

ويعتبر الحكم الصادر بعدم اختصاص المحكمة ولائيا لكون محل النزاع أرضا فضاء لا تخضع المنازعات الناشئة بشأن اجارتها للاختصاص الاستثنائي للمحاكم الابتدائية حكما منهيًا للخصومة أمام المحكمة التي أصدرته ، يضمن الطعن فيه على استقلال والا صار نهائيا . ( قرب في هذا المعنى استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات ٢٧ يناير ١٩٧٤ في الاستئناف رقم ٣٠٨٠ ٨٩ ق ) . .. وانظر ما سيجيء في البلب الاخير من هذا القسم الاول من الكتاب .

عليها أو من استأجرها منه بحسب الأحوال شاغلا الأماكن المنشأة منذ تاريخ العمل بهذا القانون » .

وفد أخذ المشرع في القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ بهذا الاقتراح ، بعد تعديل صياغته وتقييد حكمه بشروط معينة ، حيث نص في المادة الرابعة منه على أن :

« تسرى أحكام هذا الباب على الأماكن التي ينشئها ، اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون ، مستأجرو الأراضي الفضاء (٥٤) على هذه الأراضي بترخيص كتابي من مالكةا حتى توافرت الشروط الآتية :

(أ) أن يكون الترخيص تاليا لتاريخ العمل بهذا القانون .

(ب) أن تكون المباني شاغلة لنسبة مقدارها ٥٠٪ على الأقل من الحد الأقصى المسموح بالانتفاع به مسطحا وارتفاعا وفقا لأحكام قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء .

(ج) ألا يقل مسطح المباني المخصصة للسكنى عن ثلاثة أرباع مجموع مسطحات المباني .

« وإذا انتهى عقد ايجار الأرض الفضاء لأى سبب من الأسباب استمر من أنشأ الأماكن المقامة عليها أو من استأجرها منه بحسب الأحوال شاغلا لهذه الأماكن بالاجرة المحددة قانونا » .

ويبدو لنا أن مراد الشارع من هذه العبارة الأخيرة أن تسرى

---

(٥٤) والمقصود بذلك كما أعلنت الحكومة في مجلس الشعب جميع الاراضى الفضاء ، سواء كانت اراضى دولة أو اراضى أوقاف (تراجع في ذلك مضبطة الجلسة ) .

أحكام قانون إيجار الأماكن بما فيها تحديد الأجرة والامتداد القانوني على اجارة الأرض الفضاء بما أقامه عليها المستأجر من مباني تواغرت فيها الشروط المنصوص عليها ، فلا يجوز اخلاء المستأجر الذي أنشأ المباني ولا من استأجرها من باطنه ، وهذا ظاهر •

أما عن الأجرة المحددة قانونا ، فلم يبين القانون طريقة تحديدها، رغم أنه من المؤكد أن لا تنطبق عليها أحكام تحديد الأجرة التي أوردها المشرع في الفصل الثاني من القانون ، لأن هذه الأحكام الأخيرة وضعت لتعيين أجرة الأماكن المملوكة للمؤجر أرضا وبناء ، وجعلت الأجره تشمل ما يوازي عائد قيمة الأرض والمباني ، في حين أن الحالة التي نحن بصددنا تفترض أن الأرض مملوكة للمؤجر وهي التي يستحق عن قيمتها عائدا وأن المباني أقامها المستأجر على نفقته • والأصل أنه لا يصح إلزامه بعائد القيمة التي أنفقها من ماله ، الا اذا اعتبرنا أن المشرع قصد أن يعتبر المباني مملوكة للمؤجر دون مقابل منذ قيام المستأجر باقامتها ، وهو ما نستبعده ، فلا يبقى الا أن تحمل عبارة الأجرة المحددة قانونا في هذه الحالة على أن المقصود بها عائد قيمة الأرض وحدها وفقا للمادة ١٥ من القانون ، أي على أساس ثمن المثل في عام ١٩٧٤ مع زيادة سنوية مقدارها ٧٪/لحين البناء •

وقد عرضت المذكرة الايضاحية لمشروع الحكومة لهذا الشأن ، فأوضحت أن المقصود بهذا النص الحفاظ على مصالح من أقام هذه المباني ومن شغلها وحمايتهم من الطرد والتشريد (٥٤مكرر) ، ولكنها لم تذكر شيئا عن كيفية حساب الأجرة المحددة قانونا •

وأيا كان الخلاف فيما يتعلق بتقدير الأجرة المذكورة فانه من

المحقق أن نص المادة ٤ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لم يعرض الملكية المبانى التى يقيمها المستأجر وفقا لهذا النص ، فغتسرى على هذه الملكية القواعد العامة المنصوص عليها فى باب الالتصاق ( المادتان ٩٢٥ ، ٩٢٦ من القانون المدنى ) مع مراعاة حكم المادة ٥٩٢ مدنى أيضا ( يراجع فى ذلك مؤلفنا فى عقد الايجار • الطبعة الرابعة • سنة ١٩٨٥ • ص ٥٠٩ وما بعدها نبذة ٣٢٥ ، نقض مدنى ٢٧ مايو ١٩٨٢ فى الطعن رقم ٤٧٥ سنة ٥١ ق • الوارد بيانه بصحيفة ٥١٧ هامش ٢٠٢ من مؤلفنا المذكور . وبذات الهامش نقض مدنى ١٨ أبريل ١٩٨١ فى الطعن رقمى ٨٢١ ، ٨٣٥ سنة ٥٠ ق ) •

١٠ - (ب) المنشآت الصناعية أو التجارية القائمة على اراضى أو عقارات تعتبر ثانوية بالنسبة الى هذه المنشآت - وتلحق بالأراضى الفضاء فى هذا الصدد باعتبار أنها ليست عقارات مبنية بحت ، ولا يسرى عليها قانون ايجار الأماكن ، الأراضى المقام عليها منشآت صناعية أو تجارية تفوق أهميتها قيمة تلك الأراضى اذا كانت مؤجرة بما عليها من منشآت لأن الايجار يكون فى الواقع واردا بصفة أصلية على تلك المنشآت - وهى ليست أماكن يسرى عليها هذا القانون - لا على الأراضى القائمة هى عليها (٥٥) ، وكذلك المبانى القائمة فيها مثل تلك المنشآت ، وذلك سواء توافرت فى تلك المنشآت عناصر الجدك المادية والمعنوية أو لم تتوافر (٥٥مكرر) • لأنها اذا لم تتوافر فيها عناصر الجدك المعنوية كلها أو بعضها ، لا تخرج عن أن تكون أماكن مفروشة بمعدات استغلالها وبذلك تخرج من نطاق سريان أحكام قانون ايجار الأماكن (٥٥مكرر ثان) •

---

(٥٥) انظر أيضا السنهورى فى الوسيط ج ٦ ص ٨٩٥ هامش ١ وهو يذهب الى أن ايجار هذه المنشآت يشمل مجموعة من الاموال الثابتة والمنقولة ولذلك فهو يعتبر ايجار منقول وعلى ذلك يخرج من نطاق تطبيق تشريع ايجار الاماكن .

- (٥٥مكرر) انظر ما سيجىء فى نبذة ١٩٤
- (٥٥مكرران) انظر ما سيجىء فيما يلى •

وقد اطرده قضاء محكمة النقض على أنه متى كان الغرض الأساسي من الاجارة ليس المبنى ذاته ، وانما ما اشتمل عليه من أدوات وآلات أعدت للاستغلال الصناعي أو التجاري بحيث يعتبر المبنى عنصرا ثانويا بالنسبة لها ، فان هذه الاجارة لا تخضع لأحكام القانون ١٩٤٧/١٢١ والقوانين المكملة له (٥٦) . والممول عليه في ذلك انما هو الواقع وقت العقد (٥٦ مكرر) ، ولا عبرة باستهلاك بعض الأدوات والآلات التي

---

(٥٦) نقض مننى ٦ ابريل ١٩٧٢ مجموعة احكام النقض ٢٣ — ٦٥٧ — ١٠٣ ، وايضا نقض مننى ٢٨ ديسمبر ١٩٧١ مجموعة احكام النقض ٢٢ — ١١١٥ — ١٨٩ ، وايضا ٢٧ ابريل ١٩٧٧ في الطعن رقم ٦٠٣ — ٢٢ سنة ٤٣ ق ، و ٢ نوفمبر ١٩٧٧ في الطعن رقم ٣٠٣ سنة ٤٤ ق ، و ١٠ مايو ١٩٧٧ في الطعن رقم ٨٢٥ سنة ٤٤ ق ، و ١٦ ديسمبر ١٩٧٨ في الطعن رقم ٩٢٥ سنة ٤٦ ق ، و ١٧ فبراير ١٩٧٩ في الطعن رقم ٨٤٥ سنة ٤٨ ق ، نقض مننى ١٢ ديسمبر ١٩٧٩ في الطعن رقم ١٢٨٣ سنة ٤٨ ق ، نقض مننى ٣١ مايو ١٩٨٢ في الطعن رقم ١٦٨٦ ، ١٦٨٩ سنة ٤٨ ق ، ١٤ يناير ١٩٨٢ في الطعن رقم ٧٥٠ سنة ٤٦ ق المحالبة ٦٣ — ١٦ — ٢١ ، مجلة القضاة يناير — يونيه ١٩٨٤ ص ٣٢٧ ، ٣٢٨ ، نقض مننى ٢٧ ديسمبر ١٩٨٤ في الطعن رقم ٨٤١ سنة ٤٩ ق ، وقد جاء فيه : « ان ثبوت ان المقصود من الاجارة ليس المبنى في ذاته وانما ما اشتمل عليه من أدوات والآلات وأن المبنى ليس الا عنصرا ثانويا يجعل العقد لا يخضع لقوانين ايجار الاماكن ( في واقعة الدعوى ان المكان المؤجر مزود بالآلات مطحن ، فاعتبر المكان ثانويا بالنسبة للآلات ) ، نقض مننى ١٣ يونيه ١٩٨١ في الطعن رقم ٥٦٥ سنة ٤٦ ق ، العطار ط ٢ ص ١٧ هامش ٣ ( في واقعة الدعوى العين المؤجرة محل تجارى لخبنة وتجديد السيارات ) .

(٥٦ مكرر) نقض مننى ٥ يونيه ١٩٨٥ في الطعن رقم ٤٩٢ سنة ٥٠ ق وقد جاء فيه أنه وان كانت المادة الاولى من قوانين ايجار الاماكن الاستثنائية المتعلقة قد اخضعت لاحتكامها كافة الاماكن ايا كان الغرض الذي اجرت من أجله ، الا أن شرط ذلك أن يكون المكان بذاته هو محل الاعتبار في التماقد . فاذا كان الغرض الاساسي من ايجار ليس المكان في ذاته بل ما اشتمل عليه من عناصر مادية او معنوية ، وأن المكان لم يكن الا عنصرا ثانويا ، فان الاجارة تخرج عن نطاق تطبيق قوانين ايجار الاماكن الاستثنائية ، وتخضع لاحكام القواعد العامة في القانون المدني ، واذا انصب ايجار على منشأة تجارية توافرت لها مقوماتها المعنوية التي تتبصل في عنصر الاتصال بالعملاء والسمعة التجارية والموقع التجاري ، قامت قرينة قضائية على أن المكان مجرد عنصر ثانوي ، وأن العنصر المعنوية هي محل الاعتبار الرئيسي في التماقد ، الى أن يقوم الدليل على ما يناقض ذلك . لما كان ذلك وكان البين من الأوراق ان مورث المطعون ضدهم قد اجبر للطامن =

انصب عليها التعاقد (٥٦ مكرران) • ولا يمنع من ذلك أن تكون تلك المجاني قد قدرت لها منذ انشائها أجره قانونية وفقا لقوانين ايجار الاماكن أو تحدت لها أجره قانونية بواسطة لجان تقدير القيمة الايجارية المنصوص عليها في القانون رقم ٤٦/١٩٦٢ أو في القانون رقم ٥٢/١٩٦٩ أو في القانون رقم ٤٩/١٩٧٧ طبقا لما تقدم في نبذة ٧ ، لأن هذه اللجان تختص بتقدير القيمة الايجارية للمبنى في ذاته بقطع النظر عن الغرض الذي يخصص له فيما بعد • فاذا خصص بعد ذلك لمنشأة تجارية أو صناعية خرج بذلك من نطاق الأجرة القانونية ولم يعممل في شأنه بتقدير اللجنة (٥٧) •

== محل النزاع « بونيه » بما اشتمل عليه من منقولات وعدد ، وقد اقر الطاعن بقائمه المنقولات المحقة بالمقد ، بأن يدير البونيه ادارة حسنة ويحافظ على المنقولات وسعة المحل وعيلائه ، ولم يقدم أمام محكمة الموضوع ما يناقض ذلك ، فان المحكمة اذ استخلصت في حدود سلطتها التقديرية — وعلى ما انفصت عنه مدونات حكمها الطعون فيه — من ارادة المتعاقدين ومن ظروف التعاقد وملابساته ، ان الغرض الاساسي من الاجارة ليس هو المكان في ذاته بل ما للمحل من سعة تجارية وعملاء واذا رتب الحكم الطعون فيه على ذلك عدم خضوع العين المؤجرة لقوانين الايجار الاستثنائية — للاسباب السائفة التي اوردها في مدوناته ، دون أن يخرج في تفسيره لمبارات العقد عن ملولها ، فانه يكون قد أصاب صحيح القانون ، ويكون النعى عليه في هذا الخصوص مجرد جدل في تقدير الدليل لا تجوز اثارته أمام محكمة النقض •

(٥٦ مكرران) نقض مدنى ١٧ فبراير ١٩٧٩ في الطعن رقم ٨٤٥ سنة ٤٨ ق •

(٥٧) انظر استئناف القاهرة ( الدائرة ٢٨ ايجارات ) بتاريخ ٢٢ ديسمبر ١٩٧٤ في الاستئناف رقم ٦٤٧ سنة ٩١ ق وقد جاء فيه أن صدور قرار لجنة تقدير القيمة الايجارية بتقدير اجرة مبنى معين في حدود اختصاصها ليس حجة على أن الاجارة التي ترد فيها بعد على هذا المبنى وما انشئ فيه من متجر أو مصنع تكون خاضعة لاحكام الاجرة القانونية التي تنص عليها قوانين ايجار الاماكن ، بل يجوز اثبات أن محل الاجارة ليس المبنى في ذاته بل المتجر أو المصنع بخلاف مقوماته بما في ذلك اجارة المبنى وحينئذ لا يكون ثمة محل لاعمال الاجرة التي حددتها اللجنة ويعمل بالاجرة التي اتفق عليها الطرفان ، وفي هذا المعنى بنها الابتدائية ( الدائرة السادسة ايجارات ) بتاريخ ٢٤ مارس ١٩٨٠ في القضية رقم ١٦٣٢ لسنة ١٩٧٩ مدنى كلى بنها ( قضية شركة جركو ضد شركة الشريف للبلاستيك ) •

وقد قضت محكمة مصر الوطنية تطبيقا لذلك بأن المقصود بلفظ الأماكن locaux الوارد بنص المادة ١٤ من الأمر رقم ٥٩٨ هو الأماكن المبنية دون غيرها ، فالمنازعة التي تقوم بين مستأجر وأبور طحين وبين المؤجر له حول قانونية الايجار المتعاقد عليه بالاستناد الى نص المادة ٣ من الأمر المذكور لا تنطبق عليها نصوصي هذا الأمر ولو ثبت أن الوابور يتبعه بعض مخازن أو مكاتب من البناء اذ أنها لم تكن مقصودة حال التعاقد وتقويم الأجرة ، بل المقصود هو ما اشتمل عليه البناء من أدوات الوابور وآلاته والتي لا يعتبر العقد بدونها منصبا على وابور طحين الذي هو الغرض الأول من الاجارة (٥٨) .

وقضت أيضا بأنه اذا أجرت مذبغة جلود بها عدد وآلات ميكانيكية ، وكان المؤجر مسئولاً عن ادارتها بالكهرباء وعن الموائد ورسوم الرخصة ، فإن الغرض الأول من الاجارة هنا ليس هو المكان المبنى في حد ذاته ، بل المنشأة بما لها من سمعة تجارية وما اشتملت عليه من أدوات وماكينات التي بدونها لا يكون للمكان المبنى أية قيمة في نظر المستأجر ومن ثم لا يسرى قانون ايجار الأماكن على النزاع المطروح (٥٩) .

وبأنه اذا ثبت من نصوص عقد الايجار ومن ظروفه وملابساته

---

(٥٨) مصر الوطنية ٢٠ اكتوبر ١٩٤٥ المحللة ٢٧ — ٦٤٤ — ٢٧٥ ، وفي هذا المعنى أيضا استئناف مختلط أول يونيه ١٩٤٨ ( ٦٠ ص ١٢٢ ) . وفي ظل التشريعات الاستثنائية التي صدرت خلال الحرب العالمية الاولى وفي أعقابها حكم أيضا بأنه وأن كان القانون رقم ٤ لسنة ١٩٢١ القاضي بتقييد اجور الامكنة يطبق على الامكنة المؤجرة للسكنى كما يطبق على الامكنة المؤجرة لاستعمال آخر غير السكنى الا انه لا يجوز مع ذلك تطبيقه على اجارة وابور لطحن القطن اذ ان الغرض الاصلى من الاجارة في هذه الحالة هو آلة الطحن نفسها لا المكان الموضوعه فيه ( طنطا الجزئية ١٨ مارس ١٩٢٢ المجموعة ٢٣ — ١٧١ — ١١٦ ) .

(٥٩) مصر الابتدائية ( الدائرة الثانية ) ٣٠ سبتمبر ١٩٦١ في القضية رقم ١١٤٠ سنة ١٩٦١ ، وأيضا ٢٨ ديسمبر ١٩٧١ مجموعة احكام النقض ٢٢ — ١١١٥ — ٤/١٨٩ .



أن الغرض الأول من الاجارة لم يكن المكان المبنى في حد ذاته بل كان الغرض الأول منه استغلال الاسم التجارى للمحل وزبائنه وما يحققه المستأجر من أرباح من وراء ذلك والاستفادة أيضا من موقعه التجارى ورواج تجارته من قبل ، فان الدعوى التى يرفعها المستأجر بطلب تخفيض الأجرة المتعاقد عليها فى مثل هذه الصورة الى أجرة المثل للمبنى وحده فى أبريل سنة ١٩٤١ تكون غير مقبولة فى حكم الأمر رقم ٥٩٨ (٦٠) . وقضت محكمة النقض بأن ورود الايجار على منشأة

---

(٦٠) مصر الوطنية ١١ نوفمبر ١٩٤٥ المحلحة ٢٧ - ٦٤٥ - ٢٧٦ ، وفى هذا المعنى أيضا استئناف مختلط أول يونيه ١٩٤٨ المشار اليه آنفا ، مصر الابتدائية بهيئة استئنافية ٦ سبتمبر ١٩٦١ فى الاستئناف رقم ١١٢ سنة ١٩٦١ استئناف مستعجل مصر وقد جاء فيه « انه ظاهر مما تقدم أن محل التعاقد لم يكن هو ذلك الجزء من المحل التجارى الذى يملكه المستأنف عليه بقدر ما هو استغلال عملاء المحل وشهرته التى يتبين أن المحل فى وضع ثانوى بالنسبة اليه وهو ما يجعل العقد - بحكم ما يبدو ظاهريا من نصوصه - بعيدا عن أن يكون منصبا على مكان مبنى وبالتالى فانه يصبح بنائى عن أحكام القانون ١٢١ سنة ١٩٤٧ » . قرب أيضا نقض مدنى ٢٩ يناير ١٩٥٣ مجموعة أحكام النقض ٤ - ٣٩٥ - ٥٧ ملخص فيها يلى فى نبذة ١٤ هامش ١٣٠ .

وقضت محكمة استئناف القاهرة بأنه من المقرر قانونا أن الجدل هو المجموعة القانونية لمقومات المتجر أو المصنع . وهذه المقومات منها ما هو مادى ومنها ما هو معنوى ، والآخر هو العنوان والاسم التجارى والحق فى الاجارة والاتصال بالعملاء والسمة التجارية . ويشترط لاعتبار المبنى المؤجرة جدكا أن يكون عنصر المكان ثانويا بالنسبة لباقي العناصر وأن المقصود بالايجار هو تلك العناصر الأخرى وأن المكان ما هو الا شئ تابع لتلك العناصر . ولما كان البادى من العقدين المؤرخين ٢٧ أغسطس ١٩٦٤ سند المستأنف فى دعواه ادهما بايجار شهرى قدره ١٤ جنيهه لاستعماله مخزن للنقل والآخر بايجار قدره ١٦ جنيهه شهريا لاستعماله مكتبا للنقل بالسيارات ، وقد ذكر فى العقدين أن الايجار بالجدك ، والعقد الثانى مزيل ببيان المتولات المتبرة جدكا بالمحل المؤجر ، وهى عبارة عن باب زجاجى كبير وباب زجاجى للمكتب داخلى ومكتب خشب زان وكرسى وقواعد خشبية . اما العناصر المعنوية وهى الاسم والسمة والعنوان والعملاء فلم يتناولها العقدان ، ومن ثم يكون الايجار الوارد على المحلين موضوع النزاع لا يعتبر ايجار جدك كما وصفه المؤجر ، والعبرة ليست بنسبة المقد ايجار جدك بل بحقيقته وتوافر مقومات هذا الايجار ، ناذا انتفت هذه المقومات انتفى تطبيق احكامه ( استئناف القاهرة « الدائرة الخليفة عشر ايجارات » بتاريخ ٢٧ ديسمبر ١٩٧٠ فى الاستئناف رقم ٧٨٣ س ٨٦ ق ) .

تجارية يعتبر قرينة قضائية على أن المكان مجرد عنصر ثانوي وأن العناصر المعنوية هي محل الاعتبار الرئيسي في التعاقد (٦٠ مكرر) .

وبالعكس من ذلك أنه إذا ذكر في العقد أن العين المؤجرة سكن وليست متجرأ أو مصنعا ، فتمسرى عليها أحكام قانون ايجار الأماك(٦٠ مكرر ثان) .

= غير أنه يلاحظ أن استعمال الحكم لفظ الجدك في هذا المقام يثير لبسا ، لما جرى عليه استعمال هذا اللفظ في مجال تطبيق المادة ٢/٥٩٤ مدنى الخاصة بالنزول عن الايجار تبعا للبيع الاضطرارى للجدك ، في حين أنه يبين من وقائع هذه القضية أن الامر فيها لا يتعلق بذلك بل بخضوع أو عدم خضوع محل الاجارة لاحكام الاجرة القانونية .. وهذا ما يوجه قول المحكمة أنه يشترط أن يكون عنصر المكان ثانويا بالنسبة لباقي العناصر الداخلة في الاجارة . أما لو كان موضوع القضية جواز النزول عن الايجار لمشتري الجدك البيع اضطراريا أو عدم جوازه ، فإن هذا الشرط لا يكون له محل اذ يكفى حينئذ بها اشتراطته المادة ٢/٥٩٤ مدنى من كون العقار المؤجر قد انشئ به متجر أو مصنع ( في هذا المعنى نعمان جمعة ص ١٤ ) انظر ما سيجىء في نبذة ( ١٩٦ ) .

وقد راعت ذلك محكمة النقض في حكيمها الصادرين اولهما بتاريخ ١٨ مايو ١٩٦٧ ( المحاماة ٤٨ ) — ١٢٦ — ٣٠٨ مجموعة أحكام النقض ١٨ — ١٠٥٤ — ١٥٦ ) وثانيهما بتاريخ ٢٨ ديسمبر ١٩٧١ ( مجموعة أحكام النقض ٢٢ — ١١١٥ — ١٨٩ ) المشار اليهما في الصفحة التالية .

(٦٠ مكرر) نقض مدنى ١٤ يناير ١٩٨٢ في الطعن رقم ٧٥٠ سنة ٤٧ ق المحاماة ٦٣ — ١٦ — ٢١ ومجلة القضاة يناير — يونيو ١٩٨٤ ص ٢٢٧ وقد جاء فيه أنه اذا كانت المقومات المعنوية التى تتمثل في عنصر الاتصال بالعملاء والسعة التجارية والموقع للتجارى هي عماد فكرة المتجر وأهم عناصره باعتبارها المحور الذى تدور حوله العناصر الأخرى بحيث يترتب على غيبتها انتفاء فكرة المتجر ، فإن لازم ذلك أنه اذا انصب الايجار على منشأة تجارية توافرت لها مقوماتها المعنوية على النحو المتقدم أو بعضها ، قامت قرينة قضائية على أن المكان مجرد عنصر ثانوى وأن العناصر المعنوية هي محل الاعتبار الرئيسى في التعاقد ، إلا أن يقوم الدليل على ما يناقض ذلك . لما كان ما تقدم ، وكان الثابت من الأوراق أن محل عقد النزاع سينها ريفولى وهو اسم تجارى وتشمل الى جانب المبنى ما يحويه من عدد آلات وتركيبات ، وكان المطعون ضدهما الاولان قد اترا أمام محكمة أول درجة أن العين المؤجرة كانت تدار في ذات النشطل الذى أوجرت من أجله ومنذ سنوات سابقة على التعاقد ، وكان ذلك يكفى لاكتسابها السعة التجارية نتيجة تردد العملاء عليها خلال تلك الفترة بحيث يتكون منها ومن =

كذلك قضت محكمة النقض بتاريخ ٣١ مايو سنة ١٩٨٢ في الطعن رقم ١٣٩٢ لسنة ٤٧ ق ، ( مجلة القضاة عدد يناير - يونيو سنة ١٩٨٤ ص ٣٦٨ بأن : « اشتغال الاجارة على عناصر أخرى أكثر أهمية من المكان بحيث يتعذر الفصل بين مقابل ايجار المكان في حد ذاته وبين مقابل الانتفاع بمزايا تلك العناصر ، ينأى بالاجارة عن تطبيق أحكام قانون ايجار الأماكن (ومثله نقض مدنى ٢٢ مارس ١٩٨٤ في الطعنين ٤٨١ ، ٣٩٩ لسنة ٥٣ ق . عن محطة بنزين لقموين السيارات . وجاء به : أن المادة الأولى من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ تسرى على الأماكن التى يكون الايجار فيها واردا عليها بصفة أصلية ، فإذا كان المكان المؤجر معياً لاستعماله فى عمل تجارى أو صناعى أو مهنى فإنه لا يكون مقصودا بالايجار لذاته ويفرج عن نطاق تطبيق قانون ايجار الأماكن ) .

ويستوى فى ذلك أن يوصف العقد بأنه عقد ايجار أو أن يخلع عليه وصف أى عقد آخر (٦١) . وتكون :لعبرة هى بحقيقة ما اتجهت اليه

---

= المبنى وما يحويه من عدد وآلات منشأة تجارية لا يخضع عقد ايجارها لقوانين ايجار الاماكن .

(٦٠ مكرر ثان) نقض مدنى ٨ مارس ١٩٨٢ فى الطعن رقم ٦٥٦ لسنة ٤٧ ق . وقد جاء فيه أنه اذا كان الحكم المطعون فيه قد أورد ببذواته : « أن الثابت من عقد الايجار موضوع الدعوى ومن كشف محتويات الشقة المؤجرة المرافق لمعقد التنازل عن الايجار المسافر من المستأنف الاول ( المطعون ضده الثالث ) للمستأنفين الثانى والثالث ( الطاعنين ) أن هذه العين مسكن وليست متجرأ أو مصنعا ، ومن ثم لا يجدى المستأنفين الاحتجاج بنص المادة ٥٩٤ مدنى ، ويكون طلب التحقيق المبدى منهم فى هذا الصدد غير منتج فى النزاع ، وآذ كان هذا الاستدلال من الحكم له أصله الثابت بالاوراق ويسوغ النتيجة التى انتهى اليها من نفى وجود فكرة المتجر أصلا فى شقة النزاع ، فإن ما يثيره الطاعنان بهذا السبب لا يعدو أن يكون جدلا موضوعيا فى كفاية الدليل الذى استندت إليه محكمة الموضوع وهو ما لايجوز اثره لأول مرة أمام هذه المحكمة » .

(٦١) القاهرة الابتدائية ( الدائرة ٢٢ ) ١٧ مايو ١٩٦٧ فى القضية ١٩٦٧/٣٣٥ مدنى كلى القاهرة المرفوعة من السيد / صلاح الدين مصطفى صبرى صاحب محل زهور النيل هيلتون بفندق هيلتون ضد الفندق المذكور ، =

ارادة المتعاقدين كما هي مستفادة من ظروف التعاقد وملابساته وأحكامه التي ارتضاها الطرفان (٦٢) .

= وقد تأيد استئنافية بتاريخ ٢٤ ديسمبر ١٩٦٩ في الاستئناف رقم ١٤٠٦ سنة ١٩٨٠ ق ، وقد جاء فيه قوله : « وحيث انه لما كان الثابت من استعراض احكام العقد المبرم بين المتداعين في ٢٣ سبتمبر ١٩٥٨ أن عبارته الواضحة مبنى ومعنى أظهرت أن طرفيه حرصا على تسييته بعقد التزام وصدر بأنه لما كان المدعى ملتزم برغب في أن يحصل من هيلتون على ترخيص مباشرة نشاطه ببيع زهور وحلوى وسجائر وسجائر ، وكان الفندق يرغب في اعطاء الملتزم هذا الترخيص للغرض المتقدم طبقا للشروط والاضاع المبينة بالعقد والتي وافق عليها الملتزم ثم توالى الشروط تفرض على المدعى قيودا ، منها أن هذا الأخير ليس له أن يغير من نشاطه هذا والا يقوم بمجرد الإصلاح أو الزخرفة الا باذن سابق من هيلتون وبمعرفة مخرجين حددتهم العقد ، وخول البند الثالث لهيلتون حق الدخول بكان الترخيص في أي وقت لاجراء اية تعديلات معمارية أو تحسينات للفندق أو أي جزء منه دون أن يكون للملتزم حق الاعتراض أو المطالبة بتعويض ، وكل ما له أن يعنى من الاتاة عن المدة التي يطلب اليه فيها ترك المنطقة — منطقة الترخيص — وفرض الفندق على الملتزم أن يؤمن على عماله لدى شركات التأمين التي يبلها هيلتون بالمبالغ التي يرضىها ومنع الملتزم من وضع أي علامة أو لافتة الا بعد موافقة كتابية من الفندق ، كما منع من استعمال أي اسم سوى الاسم المحدد بالعقد ، كما فرض على الملتزم الكيفية التي يباشر بها نشاطه والاسعار التي عليه أن يلتزمها وجعل العقد الملتزم وعماله خاضعين للوائح الفندق الذي له الحق في اعتماد أو رفض التحاق عمال الملتزم ومستخدميه بالعمل لديه أو استمرارهم فيه ، وهذه القوانين جعلتها تنأى بالعقد عن أن يكون عقد أيجار مجرد مكان إذ جعلت المدعى خاضعا لأشرف الفندق ومراقبته ، وهذا ليس شأن مستأجر المكان ، كما يبين منها في وضوح أن الفندق يرى أساسا من هذا التعاقد أن يؤدي خدمة لنزلائه ( الفندق ) ورواده بالسعر المناسب وبالكيفية التي تتفق ومكانته بين فنادق الدرجة الاولى ، وفي الوقت ذاته تهيات للبدعى فرصة للانتفاع ليس بالمكان مجردا بل بمقوماته من اسم تجارى ووصفه لفندق كهيلتون ومجهزا بمعدات التكيف والاضاءة ، وبذا عقد حق عليه أن يؤدي مقابل هذا كله المبلغ المتفق عليه ليشمل هذه العناصر مندمجة انتماجا كاملا يستحيل معه تجزئته أو تقسيمه بين الحل وبين مقوماته الأخرى ، ومؤدى هذا أن العقد سند دعوى المدعى ليس عقد أيجار انما هو عقد ذو طبيعة خاصة نظما عقاده دون أن يكون لازمة المسكن اثر في حرية التعاقد .. الأمر الذي يبنى عليه الا تخضع علاقتها للقوانين الاستثنائية بدءا بذلك القانون ١٩٤٧/١٢١ وما تلاه من تشريعات لتحديد الآجرة ، ومن ثم فان هذه المحكة المنوط بها نظر الدعاوى المدنية الكلية بأنواعها المختلفة بما فيها انزعة الاجارات تقضى بفرض الدعوى وتبعا لهذا القضاء واعمالا للمادتين ٣٥٦ و ١/٣٥٧ مراعاتا يتعين إلزام المدعى بالمصاريف شاملة اتعاب المحاماة » . (٦٢) .

تقرب ما تقدم بشأن الأرض الفضاء في نبذة ٩ وما سيحىء في نبذة ١٤ .

وتطبيقا اذلك قضت محكمة كفر الشيخ الابتدائية بأن قانون ايجار الأماكن لا يسرى على اجارة مصنع للحلوى لأن الغرض الرئيسى منه هو استغلال رخصة صرف السكر (٦٣) .

وقضت محكمة استئناف القاهرة بتاريخ ٢٩ يونيه ١٩٦٩ فى القضية رقم ٦٢٤ سنة ٨٦ ق بأنه اذا تبين للمحكمة أن الغرض الأساسى من التأجير هو المنقولات الموجودة بالمعين المؤجرة بحيث بدونها لا يكون للمبنى أية قيمة فى نظر المستأجر ٠٠٠ لأن المقصود من التأجير هو آلات المصنع أو المطن أو رخصة صرف السكر فى مصنع الحلوى ، وخلاصة القول أنه اذا كانت المنشآت ، صناعية أو تجارية ، تفوق أهميتها أهمية قيمة تلك الأراضى بحيث يعتبر الايجار واردا بصفة أصلية على تلك المنشآت وغير شامل الأرض الا بصفة ثانوية تبعية ، فانها لا يسرى عليها قانون ايجار الأماكن على الاطلاق تغليا للأهم على المهم .

وطبقت محكمة النقض ذلك أيضا فى حكم تال على اجارة مخبز بأدواته حيث قالت أن الغرض الأساسى من اجارة المخبز لم يكن المبنى فى حد ذاته وانما ما اشتمل عليه من عناصر معنوية باعتباره مخبزا عموميا له سمعته التجارية وعملؤه وموقعه التجارى(٦٤) .

وقضت محكمة النقض فى صور أخرى بأنه متى استخلصت محكمة

---

(٦٣) كفر الشيخ الابتدائية ١٧ مارس ١٩٥٣ المجموعة ٥٥ - ٢٧٨ - ١٠٨ ، انظر أيضا الجيزة الابتدائية ( الدائرة ٥ ) ٢٤ نوفمبر ١٩٦٦ فى القضية ١٩٦٥/٦١٦ بشأن ايجار مخبز بمعدده وأدواته ورخصته وسمعته التجارية ، وحكم آخر من الدائرة ذاتها بتاريخ ٢٨ أبريل ١٩٦٦ فى القضية ٦٧٤ سنة ١٩٦٥ بشأن مخبز آخر .

(٦٤) نقض مننى ١٢ ديسمبر ١٩٧٩ فى الطعن رقم ١٣٨٣ سنة ٤٨ ق . وفى هذا المعنى أيضا نقض مننى ٦ أبريل ١٩٧٢ مجموعة أحكام النقض ٢٣ - ٦٥٧ - ١٠٣ ، ٢٦ أبريل ١٩٧٨ مجموعة أحكام النقض ٢٩ - ١١٢٤ - ٢٢١ ، ٢٧ فبراير ١٩٨٤ فى الطعن رقم ٤٤٥ سنة ٤٩ ق ، ٢٧ يونيه ١٩٨٥ فى الطعن رقم ١٣٤٣ سنة ٤٩ ق ، و ١٢ فبراير ١٩٨٦ فى الطعن رقم ١٥٤٩ سنة ٤٩ ق .

الموضوع في حدود سلطتها التقديرية من ارادة المتعاقدين ومن ظروف التعاقد وملابساته أن الفرض الأساسي من اجارة المحلج ليس هو المبني في ذاته وانما ما يشتمل عليه من أدوات وآلات ، وأن المبني ليس الا عنصرا ثانويا بالنسبة لهذه الأدوات والآلات فان هذه الاجارة لا يسرى عليها القانون ١٩٤٧/١٢١ ولو لم تتوافر في المحلج العناصر المعنوية للجندك ((٦٤مكرر) .

وقضت بذلك محكمة النقض أيضا بتاريخ ٢ نوفمبر ١٩٧٧ ( في الطعن رقم ٣٠٣ سنة ٤٤ ق ) وجاء فيه قولها :

---

(٦٤مكرر) نقض مدني ١٨ مايو ١٩٦٧ المحلابة ٤٨ — ١٢٦ — ٣٠٨ مجموعة احكام النقض ١٨ — ١٠٥٤ — ١٥٦ . وفي هذا المعنى أيضا وفي العبارات ذاتها تقريبا نقض مدني ٢٨ ديسمبر ١٩٧١ مجموعة احكام النقض ٢٢ — ١١١٥ — ١٨٩ ، نقض مدني ١٢ ديسمبر ١٩٧٩ في الطعن رقم ١٢٨٣ سنة ٤٨ ق .

وايضا نقض مدني ٦ أبريل ١٩٧٢ مجموعة احكام النقض ٢٣ — ٦٥٧ — ١٠٣ . وقد جاء فيه انه « لما كان الحكم المأمون فيه قد اقام قضاءه على انه قد ثبت من الايجار أن المستأنف ( الطاعن ) قد استأجر من الحارس دار سينما مصر بالسويس المعروفة بسينما حنفي الشنوي بقصد استعمالها دارا لعرض الافلام السينمائية والعروض المسرحية وليس له استعمالها لغير ذلك ، ومنع المستأجر من استعمال المباني في غير الفرض المتفق عليه ما يقطع بان الفرض الاول من الاجارة لم يكن المبني في حد ذاته ، بل استغلال اسم السينما التجاري الذي حرص الطرفان على ابرازه في العقد ، وما يحقته المستأجر من ربح من وراء الاستغلال ، وأذ كان ذلك فان اجرة السينما لا تخضع للتخفيض المنصوص عليه في القانون ١٩٤٧/١٢١ والقوانين الملحقه ، وببين من هذا الذي قرره الحكم أن محكمة الموضوع قد استخلصت من نصوص العقد وظروف الدعوى وملابساتها أن الفرض الاصلى من الاجارة لم يكن المبني في حد ذاته . وانما المنشأة بما لها من سمعة تجارية ، ورتبت على ذلك قضاءها برفض طلب تخفيض اجرة المبني وهو استخلاص موضوعي سائغ يكفى لحمل الحكم ، ذلك انه متى كان الفرض الاساسي من الاجارة ليس المبني ذاته ، وانما ما اشتمل عليه من أدوات وآلات أعادت للاستغلال الصناعي او التجاري بحيث يعتبر المبني عنصرا ثانويا بالنسبة لها ، فان هذه الاجارة لا تخضع لاحكام القانون ١٩٤٧/١٢١ والقوانين الملحقه له .

وايضا نقض مدني ١٣ يناير ١٩٨٢ في الطعن رقم ٧٥٠ سنة ٤٧ ق المحلابة ٦٣ — ١٦ — ٢١ ، نقض مدني ٣١ مايو ١٩٨٠ في الطعنين ١٦٨٦ ، ١٦٨٩ سنة ٤٨ ق ، أول فبراير ١٩٨٢ في الطعن رقم ١٤٥ سنة ٤٦ ق .

« وحيث ان الطعن أقيم على خمسة أسباب ، تنعى الطاعنة بالأسباب الثلاثة الأولى منها وبالوجه الأول من السبب الخامس على الحكم المضمون فيه مخالفة القانون والخطأ في فهم الواقع في الدعوى والقصور في التسبيب ، وفي بيان ذلك نقول ان الحكم لم يضع عين النزاع لقانون ايجار الأماكن على سند من أن الاجارة تنصب بصفة أصلية على منشأة مقامة على عقار يعتبر عنصرا ثانويا بالنسبة اليها ، حالة أن عبارات العقد واضحة وصريحة في تحديد محل الايجار بالمباني المكونة منها محطة البنزين المؤجرة بما لا مجال معه لاضافة عناصر أخرى كالأرض المقامة عليها والمنشآت القائمة فيها للقول بأن قيمة المباني ثانوية بالنسبة اليها ، بالاضافة الى أن ذلك فيه خروج عن مؤدى عبارات العقد الصريحة القاطعة ومسح لدلولاتها ، فانه ينطوى على الخطأ في فهم الواقع في الدعوى ، اذ لم تشمل الاجارة وفقا لصريح عبارات العقد الا على مباني محطة البنزين دون الأرض المقامة عليها ولم يرد بها بيان عن منشآت فيها سوى ظلمتى البنزين اللتين لم يدخلهما الطرفان في مشتملات محل الايجار لأنهما مملوكتان لشركة مصر للبتترول .

« هذا الى أن الحكم لم يعن بالرد على ما أثارته من دفاع قائم على أن الاجارة انصبت على مبنى ولم تشمل أرضا غضاء أو أية منشآت أخرى وهو ما يعيبه بالقصور في التسبيب .

« وحيث ان النعمى مردود ، ذلك أن تفسير الاتفاقات والمحركات لتعرف حقيقة القصد منها يدخل في سلطة محكمة الموضوع ولا رقابة لحكمة النقض عليها في ذلك ما دامت لم تخرج عما تحتمله عبارات الاتفاق ، والعبرة في هذا المقام هى بما تفيده العبارات بأكملها وفي مجموعها ، لا بما تفيده عبارة معينة منها . لما كان ذلك وكان الحكم الابتدائى الذى أخذ بأسبابه الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بأن العقد هو عقد ايجار منشأة تجارية ولا ينصرف الى مجرد المباني على قوله : « ... أنه يبين من مطالعة عقد الايجار المؤرخ ١٩٦٧/٢/٥ ومحضر استلام المدعى عليها — الطاعنة — والمؤرخ بنفس التاريخ

وملحق عقد الايجار المؤرخ ١٩٧٢/١١/٣٠ أن محطة البنزين المؤجرة للمدعى عليها مؤجرة باعتبارها منشأة تجارية ، وأن عناصر المادة ٢ المبينة بعقد الايجار والصفحات الثانية والثالثة والرابعة والخامسة منه وبمحضر التسليم المؤرخ ١٩٦٧/٢/٥ كذلك تفيد جميعها أن البناء المقام عليه المنشأة ليس الغرض الأساسى من الايجار وأنه ليس الا مجرد عنصر ثانوى ، وقد شمل العقد اجارة المبنى باعتبارها عنصرا من عناصر العين المؤجرة ، وليس واردا على المبنى في ذاتها ، لما كان كل ذلك ، فانه لا يكون هناك مجال لانطباق أحكام قانون ايجار الأماكن على العين موضوع النزاع » . ، وكان هذا الذى قرره الحكم يتفق وصريح ما نص عليه في العقد من أن محله محطة بنزين لتموين السيارات مقامة على مساحة قدرها ٤ قيراط و ٦ أسهم تعادل ٧٤٥ مترا ، وأنها تشتمل بالاضافة الى المبنى المقامة على جزء منها على الطلمبات والخزانات الأرضية والآلات والمعدات اللازمة لتشغيلها والواردة تفصيلا في الصفحات الثالثة والرابعة والخامسة من صفحات العقد وفي محضر التسليم ، وأن المؤجر - المطعون عليه - يلتزم باستيفاء اشتراطات الموافقة على الترخيص بمعد اخطاره بها وأن المستأجرة الطاعنة تتعهد بدفع أجور ومستحقات هيئة التأمينات الاجتماعية عن العمال الثلاثة القائمين بالعمل وقت التعاقد خلال مدة التأجير المتعاقد عليها .

« لما كان ما تقدم فان الحكم المطعون فيه لا يكون مخالفا للقانون اذ انتهى الى أن الاجارة لا تخضع لأحكام قانون ايجار الأماكن ، ذلك أنه متى ثبت أن الغرض الأساسى من الاجارة ليس هو المبنى ذاته ، وانما المنشأة التجارية بما تشتمل عليه من أدوات وآلات ، وأن المبنى يعتبر عنصرا ثانويا بالنسبة اليها ، فان الاجارة لا تخضع لأحكام قانون ايجار الأماكن . لما كان ما سلف وكانت المحكمة لم تفرج في تفسيرها عبارات العقد عن مدلولها وأقامت الحقيقة الواقعة التى استخلصتها على ما يقيها ، بما لا تكون معها ملزمة بأن تتعقب كل حجة للخصم



تخالفها وترد عليها استقلالا ، فان ما تنعاه الطاعة على الحكم المطعون فيه من مسخ لمبارات العقد وخطأ في فهم الواقع وقصور في التسبيب لعدم الرد على بعض أوجه دفاعها يكون على غير أساس .

وقد أطرّد قضاء المحاكم على أن المكان المزود بمعدات وآلات ومنقولات تجعله صالحا للاستغلال في نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى كانت لها الاعتبار الأول في الاجارة بحيث يعتبر المكان ثانويا بالنسبة لها ولو لم تشمل الاجارة أيأ من العناصر المعنوية التى تكون الجدد لا يمدو على الأقل أن يعتبر مكانا مفروشا ويخرج بذلك من نطاق تطبيق أحكام ايجار الأماكن سواء فيما يتعلق بتحديد الأجرة أو بالامتداد القانونى .

وقد قضت بذلك محكمة جنوب القاهرة الابتدائية ( الدائرة ٢٢ ايجارات ) فى ١٩/١١/١٩٨٤ فى القضية رقم ٨٣٠٢ سنة ١٩٨٣ على ايجارات حيث قررت : « وحيث انه متى كان ذلك وكان قد تبين للمحكمة بأن وصف الجدد فى التعاقد موضوع التداعى مخالف للقانون ، وانه وبما للمحكمة من سلطة فى تكييف التعاقد الحاصل بين طرفيه ، وكان الثابت للمحكمة من مطالعتها لتمهيد التعاقد أن موضوع التعاقد هو المننى بأكمله وما به من منقولات ومفروشات موضحة تفصيلا بالقائمة الملحقة بالتعاقد والموقع عليها من أطرافه ، وان التعاقد ينصب أيضا على التليفون المعطى له رقم ٨٤٥٨٢٨ ، وكذا الاستعانة بالترخيص السابق صدوره للمدعى عليه الأول لاستخراج ترخيص آخر بأى صناعة دون النجارة . وحيث انه هديا بما تقدم يكون البين للمحكمة من ظروف التعاقد الخاص بين المدعى والمدعى عليه الأول أنه ينصب أساسا على العقار المملوك للمدعى عليه الأول وما به من منقولات وأثاث ومفروشات باعتبارها القدر اللازم لزاولة النشاط التجارى . والمدعى وشأنه فى اتخاذ ما يراه مناسباً لطبيعة النشاط الذى يزاوله بالعين وما يتطلبه ذلك من أجهزة وآلات ومعدات تتفق مع نشاطه الذى يزاوله ،

وبذا يكون البين للمحكمة أن الإيجار موضوع التقاضي ينصب على عقار المدعى عليه الأول وما به من منقولات ، أى عقد إيجار مفروش ٠٠٠ » .

وقد أقرت محكمة استئناف القاهرة ( الدائرة ٢١ إيجارات ) هذا القضاء بحكمها الصادر بتاريخ ٧ مايو ١٩٨٥ فى الاستئناف رقم ١٠١/٦٩٦٤ ق (٦٤مكرر) .

غير أنه يلاحظ أنه اذا عقدت اجارة على حدة عن المكان القائم فيه المتجر أو المصنع وأبرمت فى الوقت ذاته اجارة أخرى عن المتجر أو المصنع ، فإن ابرام هذه الاجارة مع المستأجر نفسه لا يمنع من سريان التشريع الاستثنائى على اجارة المكان ولا يفقد المستأجر حقه فى الاستمرار فى العين المؤجرة وفقاً لذلك التشريع (٦٥) .

ويرى البعض أنه حتى فى الحالة العكسية يجوز للمستأجر أن يطلب تخفيض الأجرة وتعيين ما يقابل منها أجرة المكان وحده وما يقابل

---

(٦٤مكرر) فى هذا المعنى أيضاً نقض مدنى ٦ أبريل ١٩٧٢ مجموعة أحكام النقض ٢٣ - ٦٥٧ - ١٠٣ ، ١٣ يناير ١٩٨٢ فى الطعن رقم ٧٥٠ سنة ٤٧ ق ، الحماية ٦٣ - ١٦ - ٢١ ، ٣١ مايو ١٩٨٠ فى الطعن رقمى ١٦٨٦ و ١٦٨٩ سنة ٤٨ ق وأول فبراير ١٩٨٢ فى الطعن رقم ١٤٥ سنة ٤٦ ق ، و ٢٢ مارس ١٩٨٤ ، و ٣١ مايو ١٩٨٢ مجلة القضاء يناير - أبريل ١٩٨٤ ص ٣٦٨ .

وأيضاً نقض مدنى ٣٠ نوفمبر ١٩٨٧ فى الطعن رقم ١٢١٢ سنة ٥٦ ق وقد جاء فيه أن اشتغال العقار على عناصر أخرى أكثر أهمية من المكان بحيث يتعذر الفصل بين مقابل إيجار المكان فى حد ذاته وبين مقابل مزايا تلك العناصر يجعل الإجارة غير خاضعة لأحكام قانون إيجار الأماكن .

وكذلك حكم محكمة النقض بتاريخ ١١ مايو ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٨٠٢ سنة ٥١ ق . ويؤخذ منه بمفهوم المخالفة أن الحكم بإخلاء جراج النزاع استناداً الى أنه غير خاضع لقانون إيجار الأماكن باعتبار أن الإيجار يشمل مجموعة من الخدمات هى العنصر الجوهرى فى التعاقد دون الحيز المكائى ذاته يكون صحيحاً اذا بين المضر الذى استقى منه ما خلص اليه فى قضائه .

(٦٥) استئناف مخطط ٢ مايو ١٩٤٤ ( ٥٦ ص ١٣٩ ) .

أجرة عناصر المأجور الأخرى ويقول انه اذا كان ذلك لا يمكن أن يؤدي الى خفض الأجرة الاجمالية المتفق عليها في الحالات التي يكون فيها المكان المؤجر مما يخضع في أجرته الى حكم المادة الرابعة من قانون سنة ١٩٤٧ فانه يمكن أن يؤدي الى شيء من التخفيض اذا كان المكان مما تسرى على أجرته أحكام المواد ٥ مكررا ( ١ و ٢ و ٣ و ٤ ) المضافة بالمرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ وبالقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ وبالقانون رقم ١٦٨/١٩٦١ (٦٦) .

ولكننا لا نقر هذا الرأي ، طالما أن المفروض أن الايجار وارد على المتجر أو المصنع الذي لا يعتبر المكان الا عنصرا ثانويا أو تبعيا مندمجا فيه وطالما أن العاقدین لم يفردا للمكان أجرة خاصة ، وذلك لأن الجزء الأكبر من الأجرة وهو الذي يقابل الانتفاع بما عدا المكان من مقومات المتجر أو المصنع لا يخضع لتحديد قانوني ، ولأن المكان لا يصح ازاؤه دوره الثانوي في محل الاجارة أن يكون له كيان خاص من حيث أجرته .

وطبقت المحاكم ذلك أيضا على المنشآت الزراعية ، غرغضت تطبيق قانون ايجار الأماكن على عقد ايجار حديقة يشتمل على فيلا لسكن مستغلا (٦٧) .

وبالعكس من ذلك قضت محكمة النقض بأنه اذا ثبت من العقد أن العين المؤجرة هي الأرض وما عليها من مبان وملحقات عبارة عن مكتب وصالنتين ... وأن الاجارة انصبت بصفة أساسية على الأرض وما عليها من مبان بقصد استغلالها كمحطة خدمة وتموين السيارات ، وهو ما

---

(٦٦) في هذا المعنى عصام الدين حواس في شرح قانون تخفيض ايجارات المسكن ص ١١ .

(٦٧) مصر الدائرة ١٩ في ٨ ديسمبر ١٩٥٧ في القضية ٥٥ لسنة ١٩٥٧ .

يقطع بأن العقد وارد على مكان وليس منشأة تجارية وأنه لا يشتمل على أية عناصر أخرى مادية أو معنوية ، فانه يخضع لقانون ايجار الأماكن (٦٧مكرر) .

١١ - ( ج ) الأموال العامة - من المسلم أن الأموال العامة ، ولو أنها لا يجوز التصرف فيها ، يجوز اعطاء منفعتها الى شخص في مقابل جعل معين ، مثل ذلك الترخيص بالانتفاع بأرصعة الطرق أو بالكباين المقامة على شواطئ البحار أو باستغلال الأسواق العامة أو مقاصف محطات السكك الحديدية أو مقاصف الكليات الجامعية الخ . ولا يكون تخويل الانتفاع بهذه الأموال بموجب عقد ايجار مدنى بل بموجب عقد ادارى يخضع لأحكام القانون الادارى دون أحكام القانون المدنى (٦٨) ، فلا تسرى عليه أحكام قوانين ايجار الأماكن التى

---

(٦٧مكرر) نقض مدنى ٢٢ مارس ١٩٨٤ فى الطعن رقم ٣٩٩ ، ٤٨١ سنة ٥٣ ق ، وايضا نقض مدنى ٢١ مايو ١٩٨٢ فى الطعن رقم ١٣٩٢ سنة ٤٧ ق . مجلة القضاء يناير - يونيو سنة ١٩٨٤ ص ٣٦٨ .

(٦٨) نقض مدنى ١٤ مارس ١٩٧٢ مجموعة احكام النقض ٢٣ - ٤٠٧ - ٦٤ وقد جاء فيه أن الترخيص للأفراد باستعمال الأموال العامة مقابل رسم لا يجعله عقد ايجار .

نقض مدنى ٨ فبراير ١٩٧٣ مجموعة احكام النقض ٢٤ - ١٩٠ - ٣٤ وقد قضى بأن الأسواق العامة التى تنقيها الدولة أو الاشخاص المعنوية العامة الأخرى ، وبحكم تخصيصها للمنفعة العامة تعتبر من الأموال العامة ، وتصرف السلطة الادارية فى هذه الأموال لا يكون الا على سبيل الترخيص ، والترخيص بطبيعته مؤقت ، وغير ملزم للسلطة المرخصة التى لها دائها لدواعى المصلحة العامة الحق فى الفائه والرجوع فيه ولو قبل حلول اجله ، وكل اولئك من الاعمال الادارية التى يحكمها القانون العام وتخرج عن ولاية المحاكم العادية لتدخل فى اختصاص جهة القضاء الادارى طبقا لقانون مجلس الدولة .

وانظر ايضا نقض مدنى ١٨ ابريل ١٩٧١ مجموعة احكام النقض ٢٢ - ٤٧٣ - ٧٢ ، وفى هذا المعنى أيضا نقض مدنى ٢٣ نوفمبر ١٩٤٤ فى الطعن رقم ١١٠ سنة ١٣ ق مجموعة القواعد القانونية ٤ - ٤٤٥ - ٥٩ ، نهريس أحكام النقض فى ربيع قرن ج ١ ص ٣٠٢ نبذة ١٥ وقد جاء فيه أن تصرف السلطة الادارية فى الاملاك العامة لاتنتفع الامراد بها لا يكون الا على سبيل =

ما وضعت الا لتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين (٦٩) . وقضت محكمة الاسكندرية الوطنية بأن تصريح الادارة للأفراد بالانتفاع بمال عام هو تصريح صفته الغالبة التسامح *tolérance* والوقتية *Précarité* والزوال لمجرد قيام المصلحة العامة ، فان جاز القول بأنه عقد ايجار فانه يقيد بضوابط القانون الادارى وما تمليه المصلحة العامة (٧٠) .

ونفت محكمة النقض عن مثل هذا المقصد صفة الايجار واكتفت بذلك في بعض أحكامها لاستبعاد تطبيق القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ عليه ، حيث قررت في حكم لها بتاريخ ٨ ديسمبر ١٩٤٩ أنه اذا كان المقصد الحاصل بين مصلحة السكك الحديدية وشخص آخر عن مقاصف بعض محطاتها ، ولو سمي عقد ايجار ، يتضح من مجموع ما حواه من نصوص

---

= الترخيص *concession* والترخيص بطبيعته مؤقت غير ملزم للسلطة المرخصة التي لها دائما — لداعي المصلحة العامة — الحق في الغائه والرجوع فيه قبل حلول أجله ، ثم هو — عدا ذلك — خاضع لحكم الشروط والقيود الواردة فيه . وأعطى التراخيص ورفضه والرجوع فيه — كل أولئك أعمال ادارية بحكم القانون العام ، ثم ان كون الترخيص يصدر في مقابل رسم يدفع لا يخرج من طبيعته تلك ولا يجعله عقدا لاجار .

وأيضا نقض مدنى ١٤ يونيه ١٩٥٦ مجموعة أحكام النقض ٧ — ٧٣٠ — ١٠٢ الواردة بعض اسبابه في الصفحة التالية . وأيضا نقض مدنى ٢٥ نوفمبر ١٩٨٢ في الطعن رقم ١٤٩٠ سنة ٥١ ق ، و ٢٢ نوفمبر ١٩٨٨ في الطعن رقم ٣٩٦ سنة ٥٢ ق .

(٦٩) في هذا المعنى تفسير تشريعى رقم ١/١٩٦٥ صادر من اللجنة العليا لتفسير أحكام القانون ١٦٦٢/٤٦ بتاريخ ٢٣ مارس ١٩٦٥ وقد جاء فيه أنه « بالنسبة للبلديات التي تقام داخل المنفعة العامة مثل الكيانات التي تقام على الشاطئ لا ينطبق عليها القانون لانه ليست مخصصة لغرض دائم للسكن بل للسياحة والاصطياف ، سواء مفروشة أو غير مفروشة » . وانظر أيضا السنهاورى في الوسيط ج ٦ نبذة ١٠٦ ، وقد اشار الى الفقه القديم الذى كان يرى في هذه العلاقة عقد ايجار مدنى في الهامش ١ من ص ١٣٥ .

(٧٠) الاسكندرية الوطنية ( مستعجل ) ١٦ أكتوبر ١٩٤٤ المصلاية ٢٦ — ٢٧٨ — ١٠٢ وفى هذا المعنى أيضا السنهاورى في الوسيط ج ٦ نبذة ١٠٦ ونبذة ٥٧٠ .

وما غرضه من التزامات أن هذه المصلحة لم تكن في تعاقدتها تنشُد المضاربة أو استغلال بعض أماكن من محطاتها بقصد التجارة وإنما هي تبغى من وراء ذلك أولاً وبالذات تأدية مصلحة عامة هي خدمة المسافرين في قطاراتها بتوفير ما يحتاجون إليه في أسفارهم من طعام وشراب في المحطات بأسعار معتدلة مع مراعاة الشرائط الصحية فيما يقدم إليهم منها ، فاستخلصت المحكمة أن هذا العقد لا يصح اعتباره عقد إيجار وارد على محال تجارية فلا ينتفع في خصوصه بأحكام الأوامر العسكرية الخاصة بمستأجرى المحال التجارية ، فهذا منها سليم . ومتى كان أساس الدعوى هو أن المتعاقد مع المصلحة ، بوصفه مستأجراً لمحل تجارى ، له — بمقتضى الأمر المسمى رقم ١٥١ وما تلاه — حق القرار في العين المؤجرة وأنه ما كان للمصلحة أن ترفع يده عنها لانتهاء أجل العقد ، فإنه بحسب الحكم — للقضاء برفض دعواه — أن ينفي عن العقد الذى تسكك به أنه عقد إيجار محل تجارى ولا حاجة بعد لوصف العقد وتكييفه (٧١) .

ولم تقف محكمة النقض عند هذا الحد ، بل صرحت في أحكام أخرى بأن تخويل الانتفاع ببعض الأموال العامة لا يكون بعقد مدنى

---

(٧١) نقض مدنى ٨ ديسمبر ١٩٤٩ مجموعة أحكام النقض ١ — ٧٢ —  
٢٠ ، انظر أيضاً في هذا المعنى نقض مدنى ١٠ نوفمبر ١٩٥٥ أحكام ٣٦ — ١٥٣٢ — ٥٦٠ مجموعة أحكام النقض ٦ — ١٤٨٠ — ٢٠٠ .

انظر أيضاً نقض مدنى ١٤ يونيه ١٩٥٦ ( في شأن استغلال كازينو مرفق الزهرة ) مجموعة أحكام النقض ٧ — ٧٣٠ — ١٠٢ وقد جاء فيه : أن العبرة في تكييف العقد والتعرف على حقيقة مرماه وتحديد حقوق الطرفين فيه أنها هي بما جواه من نصوص . فإذا كان يبين من نصوص العقد محل النزاع الذى رخصت به بلدية الاسكندرية لأحد الأفراد في استغلال كازينو الزهرة أنه وأن وصف بأنه عقد إيجار إلا أنه تضمن من القيود الواردة على حق المنتفع ما ينافي طبيعة الإيجار ويخرج التعاقد عن نطاقه ، كما يبين من هذه القيود أن البلدية في تعاقدتها لم تكن تنشُد استغلال محل معد للتجارة وإنما تبغى من وراء ذلك أولاً وبالذات تحقيق مصلحة عامة ، فإنه لا يصح اعتباره عقد إيجار وارد على محال تجارية بل التزاماً بأداء خدمة عامة . ولا يغير من هذا =

مل بترخيص (٧٢) ، ويعتبر التزاما بأداء خدمة عامة (٧٣) ، ويأنه بهذا الوصف يخرج من تطبيق أحكام القانون ١٩٤٧/١٢١ (٧٤) .

وقررت محكمة القضاء الإداري أن الاتفاقات التي ترد على المال

---

= النظر كون البلدية تقتضي عن ذلك جملا محددا أو تطلب زيادته على غرار الزيادة العسكرية المقررة بالأوامر الخاصة بذلك إذ ليس من شأن ذلك أن يغير من صفة العقد ولا أن يحول المكان المرخص بأشغاله من المنافع العامة إلى محل تجارى .

(٧٢) نقض مدنى ٢٢ نوفمبر ١٩٤٤ مجموعة القواعد القانونية ٤ - ٤٤٥ - ١٥٩ المشار إليه آنفا . وأيضا نقض مدنى ١٠ يناير ١٩٨١ فى الطعن رقم ٥٤٧ سنة ٥٠ ق وقد قضى بعدم اختصاص المحاكم العادية بالنظر فى المنازعة القائمة بشأن ترخيص هيئة قناة السويس البحرية لمورث الطاعنين بشغل أحد مراسى القناة التى أصبحت بتأميمها بالقانون رقم ٢٨٥ لسنة ١٩٥٦ ثم بإنشاء الهيئة العامة لقناة السويس بالقانون رقم ١٤٦ لسنة ١٩٥٧ من الأموال العامة للدولة ، التى تتولى إدارتها تلك الهيئة العامة بأسلوب القانون العام ، فتبطل منح الترخيص والغاء وتعديل شروطه تبعا لمقتضيات المصالح العام ، وقد انصحت هذه الهيئة عن رغبتها فى استعمال سلطتها فى ذلك باخطارها المنتفع باستعمال ترخيص شغل المرسى بالفائه لمخالفة المنتفع شروط الترخيص لتأجيله إياه من الباطن ، واذ كان المعيار المميز للمعقود الإدارى مما عداها من عقود القانون الخاص التى تيرمها الإدارة أو الأشخاص الاعتبارية العامة - وعلى ما استقر عليه الفقه والقضاء الإدارى ليس هو صفة المتعاقد بل موضوع العقد ذاته متى اتصل بتسيير المرفق العام واحتياجاته أو تحقيق غرض من أغراضه ، وكان المرسى موضوع النزاع هو من الأموال العامة المملوكة لهيئة قناة السويس ومخصص لخدمة مرفق الملاحة فى هذه القناة ، وكان الحكم المطعون فيه أذ اعتبر العلاقة بين الهيئة العامة لقناة السويس وبين مورث المظمون عليهم الستة الأول لشغل المرسى موضوع التداعى علاقة إيجارية يحكمها القانون الخاص وطبق عليها أحكام عقد الإيجار ولم يعتبرها ترخيصا أو عقدا إداريا ، ورتب على ذلك اختصاص القضاء العادى بالفصل فى النزاع ، فانه يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه .

(٧٣) نقض مدنى ١٤ يونيو ١٩٥٦ مجموعة أحكام النقض ٧ - ٧٣٠ - ١٠٢ المشار إليه آنفا .

(٧٤) نقض مدنى ١٤ مارس ١٩٧٢ مجموعة أحكام النقض ٢٢ - ٤٠٧ - ٦٤ . وأيضا نقض مدنى ١٠ يناير ١٩٨١ فى الطعن رقم ٥٤٧ سنة ٥٠ ق المشار إليه آنفا فى الالهى ٧٢ .

العام وتكون صادرة من جهة إدارية بصفتها سلطة عامة تعتبر بمثابة تراخيص إدارية ولا تعتبر بحال ما بمثابة عقود إيجار (٧٥) .

وقررت محكمة النقض في حكمها الصادر بتاريخ ٩ يونيه ١٩٦٦ أن الأصل أن تصرفات السلطة الإدارية في الأملاك العامة لانتفاع الأفراد لا تكون إلا بترخيص ، والترخيص بطبيعته معين الأجل غير ملزم للسلطة المرخصة التي لها دائما لدواعي المصلحة العامة الحق في الغائه والرجوع فيه قبل حلول أجله ، واعطاء الترخيص ورغضه والغاؤه والرجوع فيه

---

(٧٥) ٣ مارس ١٩٥٢ في شأن الترخيص بشغل اكشاك الاستحمام المملوكة للبلديات ، مجموعة أحكام محكمة القضاء الإداري ٦ ص ٦٠٠ ، ٧ فبراير ١٩٥٤ في قضية الترخيص لأحد الأفراد بشغل محل بسوق خضار لمدة معينة ، مجموعة أحكام المحكمة المذكورة ٨ ص ٦٠٨ .

وكان الترخيص في القضية الأولى صادرا من بلدية الاسكندرية ، وفي القضية الثانية صادرا من وزارة التجارة والصناعة .  
ولهذا لا ينطبق ذلك على الترخيص الذي يصدر بالانتفاع بعين معينة — ولو كانت داخلة فيها يعتبر من المنافع العامة كشواطئ البحار — اذا كان صدوره من غير جهة إدارية بصفتها سلطة عامة ، كما لو كان صادرا من إحدى الشركات ولو كانت من شركات القطاع العام .

وقد رفضت محكمة الاسكندرية الابتدائية ( الدائرة الثانية ) مستأنف مستعجل ( في حكمها الصادر بتاريخ ٢ ديسمبر ١٩٧٢ في القضية رقم ٤٢٣ سنة ١٩٧٢ مستأنف مستعجل اسكندرية الاستدلال بالحكمين المشار اليهما في دعوى خاصة بترخيص صادر من شركة المصورة للسكان والتصوير لاستغلال كازينو مكسييس بالمصورة بناء على أن هذا الترخيص الأخير يختلف عن الترخيصين موضوع الحكمين سالفى الذكر في أنه صادر من شركة تعتبر شخصا معنويا خاصا ومن قبيل الأعمال التجارية ومن ثم فلا يعد عقدا إداريا وإنما هو عقد مدنى تخفى به المحاكم المدنية .

وقضت بطل ذلك محكمة القاهرة الابتدائية ( الدائرة ٢٤ مدنى كلى ) بتاريخ ٢٠ مايو ١٩٧٥ في القضية رقم ٣٢٣٥ سنة ١٩٧٤ مدنى كلى وفى القضية الخاصة بكازينو مريلا ند بصر الجديدة حيث قالت المحكمة انها تبادر بادىء ذى بدء الى تقرير اختصاصها الثلاثى بنظر الدعوى لاتفاء الصفة الادارية عن العقد سند الدعوى استنادا الى ما هو مستقر قضاء ونقها من أن شركات القطاع العام وحدات اقتصادية تقوم على تنفيذ مشروعات اقتصادية ونشاطها في ذلك لا يعتبر من قبيل ممارسة السلطة العامة ولا تعتبر جهة إدارية وتخضع عقودها للقانون الخاص .



كل أولئك أعمال إدارية يحكمها القانون العام . واذ كان أداء المطعون ضده - لمصلحة السكك الحديدية - مقابلا لانتفاعه بالكشك الذي رخصت له بإقامته لا ينفى أن شغل له كان بموجب ترخيص وليس من شأنه أن ينزل العلاقة بين الطرفين منزلة التعاقد ، فان تصرف مصلحة السكك الحديدية بإزالة هذا الكشك يتمحض أمرا إداريا يحظر على المحاكم أن تؤوله أو توقف تنفيذه عملا بنص المادة ١٥ من القانون ١٩٥٩/٥٦ في شأن السلطة القضائية . ومن ثم فانه يتعين على المحكمة في هذه الحالة أن تقبل الدفع بعدم اختصاصها ، واذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر ، فانه يكون قد خالف القانون في مسألة اختصاص متعلق بولاية المحاكم (٧٦) .

غير أن هذا النظر مشروط بتوافر مقومات العقد الإداري في السند الموصوف بأنه ترخيص ، والا جاز اعتبار العلاقة بين المرخص والمرخص له علاقة إيجارية تخضع لأحكام القانون المدني وقانون إيجار الأماكن .

ومن المسلم في فقه القانون الإداري أن هذه المقومات ثلاثة :  
( ١ ) أن تكون جهة الإدارة طرفا في التعاقد اذ لا يتصور اعتبار العقد إداريا دون أن تكون الإدارة طرفا فيه (٧٧) ، ( ٢ ) أن يتعلق العقد

---

(٧٦) نقض مدني ٩ يونيه ١٩٦٦ مجموعة أحكام النقض ١٧ - ١٣٤٦ - ١٨٦ .

وانظر أيضا نقض مدني ١٤ مارس ١٩٧٢ مجموعة أحكام النقض ٢٣ - ٤٠٧ - ٦٤ ، وأيضا نقض مدني ٢٣ نوفمبر ١٩٤٤ في فهرس أحكام النقض في ربع قرن ج ١ ص ٣٠٢ نبذة ١٥ مجموعة القواعد القانونية ٤ - ٤٤٥ - ٥٩ .

(٧٧) والمقصود بالإدارة هنا جهة الإدارة بصفتها سلطة عامة ، فلا يشمل ذلك الأشخاص المعنوية العامة اذا لم تكن تباشر سلطتها العامة ولو كانت هيئات ذات نفع عام أو تستهدف غرضا من أغراض النفع العام . في هذا المعنى حكم المحكمة العليا ٢٩ يونيه ١٩٧٤ في القضية رقم ١٠ سنة ٤ ق تنازع ، والاستدرة الابتدائية الدائرة الثانية مستأنف مستعجل بتاريخ ٢ =

بتسيير مرفق عام أو إدارته أو استغلاله أو المعاونة أو المساهمة فيه لا أن يكون الغرض منه تحقيق ربح مالى ، ( ٣ ) أن ينطوى هذا العقد على شروط استثنائية غير مألوفة في مجال القانون الخاص تخول جهة الإدارة سلطة واسعة في تنفيذ العقد أو تعديل أحكامه أو إنهائه (٧٨) ،

---

= ديسمبر ١٩٧٢ في القضية رقم ٤٢٣ لسنة ١٩٧٢ مستأنف مستعجل الاسكندرية البين بالهلباشى رقم ٧٥ .

وجاء في حكم المحكمة العليا المشار اليه أن شركات القطاع العام وحدات اقتصادية تقوم على تنفيذ مشروعات اقتصادية ونفا لما تنقضى به المادة ٢٨ من قانون المؤسسات العامة وشركات القطاع العام الصادر به قرار رئيس الجمهورية رقم ٦٠ لسنة ١٩٧١ التى رددت الحكم الذى كانت تتضمنه المادة ٢٢ من القانون السابق للمؤسسات العامة الصادر به القانون رقم ١٩٦٦/٢٢ ، وأن مرفق التعمير والانشاءات السياحية بالمبورة الذى تقوم عليه الشركة المدعى عليها مرفق اقتصادى كان الالتزام به ممنوحا ابتداء للشركة المصرية للاراضى والمباني التى تمت تصفيتها وأن العلاقة بين المرافق العامة الاقتصادية وبين المنتفعين بها علاقة عقدية تخضع لاحكام القانون الخاص .

(٧٨) توفيق شحاتة في مبادئ القانون الإدارى ص ٧٥٤ ، نقض مدنى ١١ نوفمبر ١٩٦٥ مجموعة أحكام النقض ١٦ - ١٠٤٨ - ١٦٣ ، نقض مدنى ٧ أبريل ١٩٦٦ مجموعة أحكام النقض ١٧ - ٨٢٥ - ١١٢ ، وقد جاء في هذا الحكم أنه : « متى كان العقد قد أبرم بين شخص واحد و جهة الإدارة ( وزارة التربية والتعليم ) بشأن توريد أغذية لازمة لتسيير مرفق عام هو مرفق التعليم واحتوى العقد على شروط غير مألوفة في القانون الخاص ، فإن هذا العقد تحكه أصول القانون الإدارى دون أحكام القانون المدنى ، وتنقض تلك الأصول بأن غرامات التأخير والتخلف من التنفيذ التى ينص عليها فى العقود الإدارية تخلف فى طبيعتها عن الشرط الجزائى فى العقود المدنية ، إذ أن هذه الغرامات جزاء قصد به ضمان وفاء المتعاقد مع الإدارة بالتزاماته فى المواعيد المتفق عليها حرصا على سير المرفق العام بانتظام ، وهى بهذه المثابة لا تستهدف تقويم الأعوجاج فى تنفيذ الالتزامات التعاقدية بقدر ما تتوخى من تأمين سير المرافق العامة وأطراد عملها ولذلك يحق للإدارة أن توقع الغرامة المنصوص عليها فى العقد من تلقاء نفسها دون حاجة للالتجاء الى القضاء للحكم بها وذلك بمجرد وقوع المخالفة التى تترتب للأغرامة جزاء لها ، كما أن للإدارة أن تستنزل قيمة هذه الغرامة مما يكون مستحقا فى ذمتها للمتعاقد المخلف ولا يتوقف استحقاق الغرامة على ثبوت الضرر للإدارة من جراء أخلال هذا المتعاقد بالتزامه ، فلا يجوز لهذا الأخير أن ينازع فى استحقاقها للغرامة كلها أو بعضها بحجة انتفاء الضرر =

وقد أقرت المحكمة العليا ذلك حيث قررت في حكمها الصادر بتاريخ ٢٩ يونيه ١٩٧٤ في القضية رقم ١٠ س ق « تنازع » أنه يتعين لاعتبار المقعد اداريا أن تكون الادارة بوصفها سلطة عامة طرفا فيه وأن يتسم بالطابع المميز للمقعد الادارية من حيث اتصاله بمرفق عام وأخذه بأسلوب القانون العام فيما يتضمنه من شروط غير مألوفة في القانون الخاص ، وهذه المقومات والخصائص لا تتوافر في المقعد التي تحكم العلاقة بين المرفق الاقتصادي وبين المنتفعين به ، وخاصة اذا كان القائم عليه ليس جهة ادارية تعمل بوصفها سلطة عامة (٧٩) .

وتطبيقا لذلك قضت المحكمة العليا في حكمها سالف الذكر بأن ترخيص شركة العمورة للاسكان والتعمير للمدعى بالانتفاع بكباين اقامتها على شواطئ العمورة ينشئ علاقة عقدية تخضع لأحكام القانون الخاص لا علاقة ادارية ، وتختص بنظر المنازعات التي تقوم بشأنها المحاكم العادية لا المحاكم الادارية . وقضت محكمة النقض بأن تأجير هذه الكبائن ذاتها ليس عقدا اداريا لأن الشركة المؤجرة لم تتعاقد فيه بصفتها سلطة عامة (٧٩مكرر) .

---

= أو المبالغة في تقدير الغرامة في العقد لدرجة لا تتناسب مع قبية الضرر الحقيقي . ولا معنى هذا المتعاقد من الغرامة الا اذا ثبت أن اخلاله بالتزامه يرجع الى قوة قاهرة او الى فعل جهة الادارة المتعاقدة معه او اذا قدرت هذه الجهة ظروفه وقررت اعفائه من آثار مسئوليته عن التأخير في تنفيذ التزامه أو التخلّف عنه » ، وفي هذا المعنى أيضا نقض مدني ١٩ أكتوبر ١٩٦٥ ، ٢٦ أكتوبر ١٩٦٥ مجموعة أحكام النقض ١٦ ص ٨١٧ ، ص ٩٢٢ . محكمة القضاء الاداري ٢ ديسمبر ١٩٥٢ مجموعة المحكمة المذكورة ٧ - ٧٦ .

(٧٩) وفي هذا المعنى أيضا نقض مدني ٧ يوليه ١٩٦٤ مجموعة أحكام النقض ١٥ - ٩٥٦ - ١٤٤ ، ١١ نوفمبر ١٩٦٥ مجموعة أحكام النقض ١٦ - ١٠٤٨ - ١٦٣ ، ٢٨ مارس ١٩٦٧ مجموعة أحكام النقض ١٨ - ٦٨٤ - ١٠٥ ، ١٦ نوفمبر ١٩٧١ مجموعة أحكام النقض ٢٢ - ٩٠٠ - ١٥٠ .

(٧٩مكرر) نقض مدني ٣١ مايو ١٩٨٢ في الطعن رقم ١٣٩٣ سنة ٢٧ ق ، =

ولكنها مع اعتبارها هذا المعقد عقدا مدنيا رأت عدم خضوعه لقوانين ايجار الأماكن ، وطبقت عليه أحكام القانون المدنى نظرا لاختلاط مقابل منفعة الكابينتين بمقابل خدمات أخرى اضطلعت بها الشركة المؤجرة فقالت : « اذ كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه فى دعائه الثانية على أن المبنى وحده لم يكن هو العنصر الأساسى الذى انصرفت اليه ارادة المتعاقدين اذ التزمت الشركة المطعون ضدها فى العقود المبرمة بينها وبين الطاعنين بأن تودى خدمات عديدة منها زراعة وصيانة الحدائق التى تحيط بالكباش ونظافة الممرات والطرقات والسلام وحراسة دائمة للكباش وعمال انقاذ للشواطىء ونظافة وانارة الحدائق ، وهى خدمات يتعذر الفصل بين مقابلها وبين مقابل ايجار المبنى ، وانتهى الحكم المطعون فيه من ذلك الى أن هذا الايجار لا يخضع لقانون ايجار الأماكن، لانه يكون قد كيف العلاقة بين الطرفين تكييفا سليما وخلص الى نتيجة صحيحة » ( نقض مدنى ٣١ مايو ١٩٨٢ فى الطعن رقم ١٣٩٣ سنة ٤٧ ق ) .

وقضت محكمة الاسكندرية للأمور المستعجلة بتاريخ ٣ يونيه ١٩٧٢ فى القضية رقم ١٧٩٣ لسنة ١٩٧٢ مدنى مستعجل اسكندرية المرغوة من وجيه يوسف حرفوش ضد شركة المعصورة للاسكان والتعمير (٨٠) بأن الترخيص الصادر من الشركة المذكورة الى المدعى

---

= وأيضا نقض مدنى ٨ فبراير ١٩٧٨ مجموعة أحكام النقض ٢٩ - ٤١٨ - ٨٢ . الذى أورد أنه : « اذا كانت الشركة الطامنة من شركات القطاع العام التى لا تعتبر من اشخاص القانون العام وكان نشاطها فى قيامها على مرفق التعمير والانشاءات السياحية بالمعمورة لا يعتبر من قبيل ممارسة السلطة العامة ، وكان يتعين لاعتبار المعقد اداريا ان تكون الادارة بوصفها سلطة عامة طرفا فيه ، وأن يتسم بالطابع المميز للعقود الادارية من حيث اتصاله بمرفق عام وأخذَه بأسلوب القانون العام فيما يتضمن من شروط غير مالوفة فى القانون الخاص ، ومن ثَم فإن العقود التى تبرمها الشركة الطامنة مع غير اشخاص القانون العام لا تعتبر من العقود الادارية » .

(٨٠) وجاء فى الحكم الاستثنائى أنه رقم ١٧٢٤ .

هو عقد ايجار يخضع لأحكام القانون الخاص بقطع النظر عن تسميته  
ترخيصاً (٨٠مكرر) .

وقد تأيد هذا الحكم استئنافياً بالحكم الصادر في القضية رقم  
٤٣٣ لسنة ١٩٧٣ استئناف مستعجل اسكندرية بتاريخ ٢ ديسمبر  
١٩٧٣ (٨١) .

وقضت محكمة الاسكندرية الابتدائية ( دائرة ٣ مساكن ) بتاريخ  
٣٠ فبراير ١٩٧١ في القضية رقم ٢١٤١ لسنة ١٩٧٠ مدنى كلى مساكن  
الاسكندرية المرفوعة من أمينة أحمد غوادر ضد شركة المعمورة للاسكان  
والتمتعير ، بعد أن خلصت من بحث وضع الشركة المذكورة الى أنها شركة  
ذات طابع اقتصادى تمارس نشاطا تجاريا بقصد الاستفادة والربح ولها  
ميزانية على نمط الميزانيات التجارية نظمت كيفية توزيع  
الأرباح (٨١مكرر) .

وقد تأيد هذا الحكم في الاستئناف رقم ٤٧٤ س ٢٧ ق استئناف

---

(٨٠مكرر) انظر بقية أسباب هذا الحكم في الطبعة السابعة من هذا  
الكتاب ص ٨٦ .

(٨١) وقد جاء فيه أنه لا محل للاستدلال بما استقر عليه الفقه والقضاء  
من اعتبار تاجر اكشاك الاستحمام عقدا اداريا ( راتب ط ٥ ص ٣٣١ ) وعدم  
سريان قانون ايجار الامكن عليها ( السنهورى ج ٦ ص ٨٩٣ ) لان عقد  
تاجر كبائن البلدية قد صدر من شخص من اشخاص القانون المصام هو  
الجلس البلدى ويصل بهرمق عام اذ يقوم بنشاط ذى نفع عام يحقق لفرض  
من اغراض خدمة الجمهور . اما العقد الصادر من المستأنفة للمستأنف  
عليه ، فانه صادر من شخص بمعنى خاص ومن قبيل الاعمال التجارية ،  
ومن ثم فلا يعد عقدا اداريا ، وإنما هو عقد مدنى تختص به المحاكم المدنية ،  
وخلصت المحكمة من ذلك الى أن القانون ١٩٦٩/٥٢ هو الذى يسرى على  
عقد المستأنف عليه وأن هذا القانون نص على امتداد عقود الايجار التى  
ينطبق عليها ، وأن ما تضمنه العقد من انتهائه في ٣٠ أبريل ١٩٧٢ يتعارض  
مع قاعدة آبرة تقضى بامتداد العقود التى تخضع لاحكامه دون توقف على  
رضا المؤجر .  
(٨١مكرر) انظر بقية أسباب هذا الحكم في ص ٨٧ من الطبعة السابعة .

اسكندرية (دائرة ١١ مسلك) بتاريخ ١٦ مارس ١٩٧٤ حيث قالت محكمة الاستئناف أنه يستفاد من كل ما سلف ذكره أن شركات القطاع العام في ظل سريان أحكام القوانين رقم ٦٠ لسنة ١٩٦٣ و ٣٠ لسنة ١٩٦٦ و ٦٠ لسنة ١٩٧١ تعتبر من أشخاص القانون الخاص وتخضع أساسا لأحكامه ، ومن ثم فإن العقود التي تبرمها مع غير أشخاص القانون العام لا تعتبر من العقود الإدارية ، بل تعتبر من قبيل عقود القانون الخاص ، وأثبتت أن الشركة المستأنفة قد تعاقدت مع المستأنف عليها على استغلال الحانوت الموضح بصحيفة الدعوى الابتدائية والمكائن بشاطيء المعمورة لمدة ثلاث سنوات تبدأ من أول مايو ١٩٧٠ حتى آخر أبريل سنة ١٩٧٣ وذلك بموجب عقد الاتفاق المؤرخ ٥ مايو ١٩٧٠ ، ولما كانت الشركة المستأنفة تعتبر من أشخاص القانون الخاص كما سلف البيان ، لذلك فإن هذا العقد لا يعتبر عقدا اداريا مما يختص القضاء الإداري بنظره وبالتالي تختص به المحكمة المدنية العادية ، وكذلك كل ما ينشأ عنه من منازعات ومنها المنازعة موضوع هذه الدعوى ، ولا حجة لما تقول به الشركة المستأنفة من أن العقد المذكور يعتبر عقدا اداريا لابرامه لحساب جهة الادارة ، وذلك لأن الثابت من العقد المذكور أن الشركة المستأنفة قامت بإبرامه لحسابها ومصلحتها ، وعلى ذلك فإن هذا العقد لا يعتبر عقدا اداريا ، ومن ثم يكون الدفع بعدم اختصاص محكمة أول درجة ولائيا بنظر الدعوى غير قائم على أساس صحيح ، ويكون الحكم المستأنف حينما قضى برفضه قد أصاب صحيح القانون ويتعين تأييده في هذا الخصوص (٨٢) .

---

(٨٢) انظر في هذا المعنى أيضا مستعجل الاسكندرية ١٥ ديسمبر ١٩٦٦ في القضية رقم ١٩٦٠/٤٨٢٠ مستعجل اسكندرية المرفوعة من عبد الحميد غريب ضد شركة المعورة للإسكان والتعمير ، وتأييد استئنافيا من محكمة اسكندرية الابتدائية ( الدائرة الثانية مستأنف ) بتاريخ ٢٨ نوفمبر ١٩٧٠ في القضية رقم ٩١٢ سنة ١٩٦٦ مستأنف الاسكندرية ، وأيضا الاسكندرية الابتدائية الدائرة ٣ مسلك بتاريخ ٢٠ مارس ١٩٧١ في القضية رقم ٢١٤١ سنة ١٩٧٠ مدنى كلى مسلك الاسكندرية السالف ببلته بالنظر =

أما المباني التي تملكها الجهات الحكومية كوزارة الاسكان والمحافظات ومجالس المدن ووزارة الأوقاف ومن باب أولى شركات القطاع العام ، وأن كانت في الأصل قد أقيمت لخدمة عامة هي تفريج أزمة السكن أو تعمير المصايف الخ ، فإنها لا تعتبر أموالاً عامة لأنها ليست مخصصة مباشرة لمنفعة عامة ، بل مؤجرة الى أشخاص ينتفعون بها شخصياً بناء على عقود ايجار خاصة (٨٣) ، فتسرى على هذه العقود أحكام قوانين ايجار الأماكن بما في ذلك أحكام تصديد الأجرة وأحكام الامتداد القانوني (٨٤) ، وتخضع لتقدير اللجان اذا كانت قد أنشئت في ظل القانون ٤٦/١٩٦٢ ، أو القوانين التالية له ، والاغالى قوانين التخفيض المختلفة السابقة على ذلك القانون بحسب تاريخ انشائها (٨٥) ، ما لم تستثن من ذلك بنص خاص .

---

= وايضا الاسكندرية الابتدائية ( بهيئة استثنائية ) بتاريخ ٦ مارس ١٩٧٢ في الاستئناف رقم ٤٦٦ لسنة ١٩٧١ بدنى مستأنف مستعجل المرفوع من شركة المصورة للسكان والتعمير ضد الدكتور ابراهيم شلبى .

(٨٣) انظر في هذا المعنى الاسكندرية الابتدائية بهيئة استثنائية ١٢ مايو ١٩٦٧ في القضية ٦١٤ لسنة ١٩٦٧ الواردة اسبابه في هامش ٩١ .  
انظر ايضا نقض بدنى ٨ فبراير ١٩٧٨ في الطعن رقم ٥١٤ سنة ٤٤ ق مجموعة احكام النقض ٢٩ - ٤١٨ - ٨٣ .

(٨٤) تضمن قانون ايجار الامكن الليبي الصادر في ٨ نوفمبر ١٩٦٩ في المادة ٢ فقرة ( و ) منه نصاً على انه يجوز للمؤجر ان يطلب اخلاء المكان المؤجر اذا كان المكان مملوكاً للدولة أو لاحدى الهيئات أو المؤسسات العامة واحتاجت اى جهة حكومية الى شغله او الى اسكان احد موظفيها او كان من المساكن الملحقه بالمرافق والمنشآت الحكومية المخصصة لسكنى موظفي وعمل هذه المرافق وزال الغرض الذى أعطى السكن من اجله .

(٨٥) في هذا المعنى تفسير تشريعى رقم ١/١٩٦٥ صادر من اللجنة العليا لتفسير احكام القانون رقم ٤٦/١٩٦٢ بتاريخ ٢٣ مارس ١٩٦٥ أوردها نصه في الهامش ٨٧ .

وقد صدر هذا القرار التفسيري على اثر فتوى من ادارة الفتوى والتشريع لوزارة الاسكان والمرافق والحكم المخطى وهيئة قنائة السويس بتاريخ ٢٣ مارس ١٩٦٥ ملف ٨/١٥/٢٨ سبق أن أوردها نصها الكامل وما أبننت عليه من اسباب في الطبعة الرابعة من هذا الكلب سنة ١٩٦٦ ص ٨١١ وما بعدها .

وقد أصدرت اللجنة العليا لتفسير أحكام القانون ١٩٦٢/٤٦ تفسيراً تشريعياً رقم ١٩٦٥/٣ نصت فيه على أن « لا يسرى القانون رقم ١٩٦٢/٤٦ على الأماكن المنشأة على الشاطئ بواسطة الحكومة والهيئات والمؤسسات العامة ومجالس المحافظات والمدن طالما كانت مقامة داخل المنفعة العامة ولو كان تشغيلها مؤقتاً أو دائماً » .

ويلاحظ أن هذا الاستثناء وارد على أحكام القانون رقم ١٩٦٢/٤٦ وهي الخاصة بتقدير أجرة الأماكن التي أنشئت بعد ١٩٦١/١١/٥ ، فيقف عند هذا الحد ولا يمتد إلى بقية أحكام قانون إيجار الأماكن رقم ١٩٤٧/١٢١ أو القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ الذي استبدل به ، وبخاصة حكم الامتداد القانوني ، لذلك رؤى في مشروع القانون ١٩٧٧/٤٩ إضافة فقرتين جديدتين إلى نص المادة الثانية من القانون ١٩٦٩/٥٢ نصهما كما يلي :

« ولا تسرى كذلك تلك الأحكام على الأماكن التي تنشئها في مناطق الشواطئ الحكومة أو المجالس المحلية أو الهيئات العامة أو المؤسسات العامة أو شركات القطاع العام أو غيرها من الشركات التي تساهم فيها إحدى هذه الجهات . ويصدر بتحديد الأماكن ومناطق الشواطئ المشار إليها في الفقرة السابقة وحدودها قرار وزير الإسكان والتعمير » (٨٦) .

غير أن هذه الإضافة صرف النظر عنها وصدر القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ خلوا منها فلا يعمل بها .

١٢ - ( د ) المساكن الملحقة بمنشآت العمل التي تشغل بمسبب العمل - جرت وزارة الأشغال وبعض الوزارات والمصالح الحكومية

---

(٨٦) انظر الأسلوب الموجبة لاضافة هذا النص في المذكرة الإيضاحية لمشروع القانون ١٩٧٧/٤٩ .



الأخرى على إنشاء مساكن لموظفيها وعمالها الذين يعملون في المنشآت التي تقيمها كالمحطات والطلبات الكهربائية وغيرها بقصد التيسير عليهم وحتى يتوفر لهم قسط من الاطمئنان في معيشتهم يمكنهم من أداء الأعمال والواجبات المنوط بهم تحقيقها على أكمل وجه .

ولوحظ في القانون رقم ١٢١/١٩٤٧ أن في اخضاع العلاقات التي تقوم بين الوزارة وموظفيها في شأن هذه المساكن للقانون المذكور ما يفوت الحكمة من انشائها إذ يترتب على تطبيق هذا القانون عليها أن يتمسك بعض الموظفين أو العمال بالبقاء في هذه المساكن حتى بعد نقلهم من عملهم أو بعد انتهاء الخدمة لأي سبب من الأسباب ، الأمر الذي ينجم عنه صعوبة إيجاد مسكن لمن يحل محلهم من الموظفين أو العمال .

لذلك أصدر المشرع القانون رقم ٥٦٤ لسنة ١٩٥٥ في ١٦ نوفمبر ١٩٥٥ ونص في مادته الأولى على أن « لا تسري أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ (٨٧) بشأن إيجارات الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين على المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت الحكومية والخصصة لسكنى موظفي وعمال هذه المرافق » (٨٨) ، ونص في المادة الثالثة منه

---

(٨٧) وبالنسبة للقانون رقم ١٩٦٢/٤٦ أصدرت اللجنة العليا لتفسير أحكامه تفسيرا تشريعيا رقم ١/١٩٦٥ بتاريخ ٢٣ مارس ١٩٦٥ نص على أن « يسري القانون ١٩٦٢/٤٦ وبالتالي يسري قانون التخصيص رقم ١٩٦٥/٧ على المباني المملوكة للهيئات والجهات الحكومية كهيئات المحافظات ومجالس المدن ومعارات الأوقاف مادامت هناك علاقة تأجيرية ، ولا يسري القانون على هذه المباني إذا كان يسكنها موظفون تخصم من مرتباتهم نسبة معينة مقابل الإيجار لأن هذا الاشغال عبارة عن ترخيص ، بناء على علاقة عمل ، مثل مساكن العمال واستراحات الري » .

(٨٨) أنظر نص القانون ومذكرته الإيضاحية في ملحق الطبعة الرابعة من هذا الكتاب ص ٦٧٩ ، وقد ذهب المشرع الليبي في شأن ذلك مذهبا مغايرا حيث جعل أحكام قانون إيجار الأماكن الصادر في ٨ نوفمبر ١٩٦٩ تسري على هذا النوع من الأماكن ولكنه نص في المادة ٢ فقرة ج من هذا القانون على جواز طلب الإخلاء إذا أجر المالك مقابل عقد خدمة وأنهى العقد .

على أنه « يجوز اخراج المنتفع من المسكن بالطريق الإداري ولو كان شغله سابقا على العمل بهذا القانون ، وذلك اذا زال الغرض الذي من أجله أعطى المسكن » (٨٩) .

وقد جعل المشرع تنظيم شروط وقواعد انتفاع الموظفين والعمال بهذه المساكن يتم بقرار من الوزير المختص ( المادة ٢ من القانون رقم ٥٦٤ لسنة ١٩٥٥ ) .

والواقع أنه كان يمكن استبعاد تطبيق القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على هذه الأماكن باعتبار أن شغل هؤلاء الموظفين اياها ليس على سبيل الإيجار كما سيجيء في النبذة التالية (٩٠) . بل ان هذا لا يقتصر على المساكن التي توفرها الحكومة لعمالها وانما ينطبق على كل مسكن يوفره رب العمل للعامل بسبب عمله ، ولكن الحكومة أثرت قطع كل شك بإصدارها القانون رقم ٥٦٤ لسنة ١٩٥٥ الذي نصت فيه على ذلك صراحة .

وبعد صدور القانون ١٩٦٢/٤٦ أكدت اللجنة العليا لتفسير أحكام هذا القانون هذا المعنى أيضا في قرارها التفسيري رقم ١٩٦٥/٢ حيث نصت في المادة الأولى منه على أن « لا يسرى القانون رقم ١٩٦٢/٤٦ على المساكن المملوكة للحكومة أو الهيئات أو المؤسسات العامة ومجالس المحافظات والمدن والمخصصة لعمال معينين بحكم وظائفهم » .

وقد حكم بأنه اذا لم يثبت أن الانتفاع بالسكن انما خول للعامل بسبب وظيفته وثبت أنه كان يدفع مقابل الانتفاع ، فإن العقد يكون

---

(٨٩) انظر في تطبيق ذلك نقض مدني ١٥ مارس ١٩٧٢ مجموعة أحكام النقض ٢٤ - ٤٣٥ - ٧٨ ، وأيضا نقض مدني ٨ أبريل ١٩٧١ مجموعة أحكام النقض ٢٢ - ٤٧٣ - ٧٢ .

(٩٠) في هذا المعنى أيضا السنهوري ج ٦ نبذة ٥٧٣ .

ايجارا ويسرى عليه قانون ايجار الأماكن (٩١) ، أى أن دفع العامل مقابل سكنه لا يكفى ، بل يجب أن يثبت أن شغل العامل للمسكن لم يكن بسبب وظيفته .

وعند اعداد مشروع القانون رقم ٥٢/١٩٦٩ رأت الحكومة أن تضمنه مثل هذا النص فى الفقرة الأولى من المادة ٢ من ذلك المشروع مع تعميمه بحيث يشمل المساكن الملحقه بالرافق والمنشآت جميعا سواء كانت عامة أو خاصة ، ولكن اللجنة المشتركة من لجنتي الشؤون التشريعية والخدمات بمجلس الأمة رأت حذف هذا النص (٩٢) ، غير أن المجلس لم

---

(٩١) الاسكندرية ( مستعجل ) ٨ مارس ١٩٦٧ فى القضية ٣٦٩/١٩٦٧ مستعجل الاسكندرية ، وتايد استئنافيا من محكمة الاسكندرية الابتدائية بهيئة استئنافية بتاريخ ١٣ مايو ١٩٦٧ فى القضية رقم ٦١٤ سنة ١٩٦٧ س ( انظر اسباب حكم محكمة اول درجة فى هامش ص ٩٣ من الطبعة الثامنة ) .

وجاء فى الحكم الاستئنافية المؤيد له :

« وحيث ان الحكم المستأنف قد أصاب فى قضائه للأسباب الصحيحة التى اقيم عليها فيها انتهى اليه من اعتبار العقد موضوع الدعوى عقد ايجار مدنى اذ لا يتناول بالتنظيم تسيير مرفق عام بل ينظم تأجير مسكن للمستأنف عليه مقابل اجر معين . وهذا المسكن ليس مرفقا عاما أو ملحقا بمرفق عام بطريق التبعية أو التخصيص ، كما أن مجلس المدينة لم يهدف من العقد تحقيق مصلحة عامة ، ذلك انه وان كان هدفه من انشاء تلك المساكن مصلحة عامة كما يذهب فى دفاعه ، الا ان تلك المصلحة لم تكن هدف العقد اذ لا يهدف العقد الا لتحقيق مصلحة خاصة لفرد مقابل مبلغ يقضاه مجلس المدينة . ومتى كان ذلك فان قضاء الحكم المستأنف لا يكون منطويا على إلغاء امر ادارى متى كان الهادى من الاوراق أن جهة الادارة قد تعدت السلطة المخولة لها واتخذت اجراء لا يتفق مع القانون . مما يهدر الحصانة الممنوحة للامر الادارى ، ويكون ما قام به المستأنف ان هو الا عمل عدوانى يختص بمحو اثره ... » .

(٩٢) وقالت اللجنة فى ذلك انها رأت حذف الفقرة الاولى من المادة الثانية لكونها من ناحية ، تطبيقا للقواعد العامة المقررة قانونا فى شأن خضوع العلاقة للتصرف القانونى الذى يحكمها ، وهى فى الحالة الواردة بهذه الفقرة تخرج عن نطاق عقد ايجار . كما أن النص عليها من ناحية أخرى قد يثر فى التطبيق مشاكل رأت اللجنة اتنا فى غنى عنها لاسيما وانها قد تقسح المجال لمورمن الاستغلال يرفضها المشرع ، منها اكراه الخاضعين لاحكام =

يقر اللجنة على هذا الحذف وقرر امقاء الفقرة الأولى من المادة ٢ كما جاءت في المشروع الوارد من الحكومة على أن تستبدل كلمة الباب بكلمة القانون (٩٣) ، وصدر القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ينص في الفقرة الأولى من مادته الثانية على أن « لا تسرى أحكام هذا الباب ( وهو المتضمن تنظيم ايجار الأماكن ) على المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت وغيرها من المساكن التي تشغل بسبب العمل » . ونصت على مثل ذلك أيضا المادة ٢ فقرة أ من القانون رقم ٤٩/١٩٧٧ (٩٤) .

وبالتعميم الذي جاء به هذا النص زالت شبهة كون حكمه استثناء مقررنا بنص خاص ، وقوى اعتباره تطبيقا للقواعد العامة التي تقضي باعتبار المسكن الممنوح للعامل بسبب عمله مزية من المزايا التي يخولها

---

== عقد العمل على السكنى في منازل تقيها المنشآت الخاصة دون أن يتاح لهم الاستفادة من قواعد تحديد الأجرة التي وضعها المشرع ( ويلاحظ ما في هذا القول الأخير من تناقض مع القول السابق بأن النص المقترح حذفه ليس الا تطبيقا للقواعد العامة ) ، فضلا عن أن التشريع السابق كان يقصر هذا الحكم على منشآت الدولة والقطاع العام التي تشغل بسبب العمل ، فكانت لذلك مستثناة من نطاق تطبيق قوانين تنظيم العلاقة بين الملاك والمستأجرين على أساس أن التصرف القانوني مصدر الالتزام ليس عقد الإيجار وانما هو العلاقة التي تنظم العمل ، سواء كانت قرارا إداريا أو صورة من صور عقد العمل ، فترأت اللجنة عدم وجود مبرر للنص عليها لوجود قانون خاص ينظمها هو القانون رقم ٥٦٤ لسنة ١٩٥٥ .

(٩٣) انظر مناقشات مجلس الأمة وما قيل فيها دفاعا عن الإبقاء على هذا النص في هاشي ص ٩٤ من الطبعة السابقة .

(٩٤) وذلك بعد مناقشات طويلة في مجلس الشعب دارت كلها حول اترغبة في حماية العامل الذي يشغل مسكنا بسبب العمل عندما تنتهي خدمته حتى لا يطرد من ذلك المسكن ، وانتهت المناقشة بإبقاء النص على حاله مع تمهد بمثل الحكومة بتقديم مشروع قانون في فرصة قريبة جدا ينظم الاسكان الملحق بالمرافق والمنشآت ، وإلى أن يصرض هذا المشروع بقانون على المجلس فإن السادة الوزراء الذين تتبعم منشآت بها مساكن سيخطرهم هذه المنشآت والمرافق بعدم أخراج أحد من العاملين الا بتدبير المسالك الخاصة بهم منسقين ذلك مع المجالس المحلية (انظر مضبطة الجلسة السبعين من دور الانعقاد العاды الأول من الفصل التشريعي الثاني المعقودة صباح يوم ١٨ يولييه ١٩٧٧ ص ٤١) .

اياه عقد العمل تخضع لأحكام هذا العقد الأخير ولا تسرى عليها أحكام الإيجار .

وبناء على ذلك لا تسرى على هذه المساكن الملحقه بمنشآت العمل لا أحكام تحديد الأجرة ولا أحكام الامتداد القانوني أو غيرها من الأحكام التي ينص عليها قانون إيجار الاماكن ، فلا يجوز للعامل أن يطلب تخفيض الأجرة بالتطبيق لأحكام هذا القانون الأخير ، ولا أن يرفض اخلاء المكان عند انتهاء علاقة العمل بينه وبين مالك هذا المكان المخصص للعاملين بالمنشأة(٩٤مكرر) .

ويستوى في ذلك أن يكون رب العمل صاحب المكان الملحق بالمنشأة شخصا معنويا عاما أو خاصا أو فردا عاديا .

فلا يجوز مثلا للبواب الذي يوغر له مالك المبنى مسكنا في هذا المبنى لتيسير مهمته في حراسة المبنى أن يرفض اخلاء هذا المسكن عند انتهاء علاقة العمل بينه وبين المالك استنادا الى قانون إيجار الاماكن لان هذا القانون لا يسرى على شغله هذا المسكن الممنوح له بسبب عمله فقط(٩٥) . وقضت بذلك محكمة استئناف القاهرة الدائرة ٢٨ إيجارات بتاريخ ١٦ نوفمبر ١٩٧٥ في القضية رقم ١٢٥٩ سنة ٩١ ق حيث رغضت الاعتراف بعلاقة إيجارية بين المستأنة والشركة وقالت في حيثياتها أن اقامة المستأنة بالحجرتين انما تستند الى توفير الشركة هذا المسكن للزوج الذي كان يعمل بوابا لديها قبل وفاته . فاذا ما انتهت علاقة العمل بينه وبين الشركة كان من حق الشركة أن تتسلم هذا المسكن الذي

---

(٩٤مكرر) نقض محني ٢٩ مارس ١٩٨٠ في الطعن رقم ٥٧٠ سنة ٤٩ق،  
مجموعة احكام النقض ٣١ - ١٩٨٢ - ١٩١ .

(٩٥) في هذا المعنى أيضا عبد الحميد سليمان في قانون إيجار  
الاماكن سنة ١٩٨٢ ص ٩ .

كان ممنوحا للعامل باعتباره ميزة شخصية ترتبط بعمله وتنتهي بانتهاء هذه العلاقة (٩٥مكرر) .

وقد أيدت ذلك محكمة النقض حيث قالت في حكمها الصادر بتاريخ ٢٩ مارس ١٩٨٠ في الطعن رقم ٥٧٠ سنة ٤٩ ق أن النص في المادة ٢ من القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ على أنه « لا تسرى أحكام هذا الباب على المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت وغيرها من المساكن التي تشغل بسبب

---

(٩٥مكرر) مشار إليه في عيد المجيد مرعى ص ١٢ ، وانظر في هذا المعنى نقض مدنى ٢٣ يناير سنة ١٩٥٨ مجموعة أحكام النقض ٩ - ٨٨ - ٧ وبالحاماة ٢٨ - ١٤٧٩ - ٥٦٤ وقد جاء فيه أن المشرع لم يقصد بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وما سبقه من تشريعات استثنائية ( الأبرمى العسكريين رقمى ٣١٥ ، ٥٩٨ والمرسمين بقانونين رقمى ٩٧ لسنة ١٩٤٥ ، ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ ) سوى حماية المستأجرين من عسف المالك الذين أرادوا استغلال الظروف الاستثنائية الناشئة عن حالة الحرب ولا مجال لتطبيق تلك التشريعات الاستثنائية كلما انتفت فكرة المضاربة والاستغلال . ومن هذا القبيل أن يكون أساس التاجر والبائع عليه تنظيم علاقات خاصة لصالح العمل بتخصيص المؤسسة أماكن لوظائفها وعمالها وحدهم رغبة منها في انتظام العمل بها وتأجيرها المساكن لهؤلاء الموظفين والعمال لمدة تنقضى بانقضاء رابطتهم بها . وعلى ذلك غمى تبين أن أحد عمال الشركة العالمية لقناة السويس البحرية قد وقع على عقد إيجار المسكن المؤجر له من الشركة باعتباره عاملا لديها واتفق في المقعد على أنه يعتبر مفسوخا في حالة وفاة المستأجر وفي حالة ما إذا لم يعد من مستخدمى الشركة بسبب الاستغناء عن خدماته أو تركه الخدية برغبته ثم أقبلت الشركة بعد أحالته إلى العائش دعوى تطلب إخلاء ذلك المسكن ، فإن الحكم يكون قد أخطأ إذ قرر سريان أحكام القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على واقعة الدعوى ، وانظر مع ذلك في المعنى العكسى حكم محكمة شمال القاهرة الابتدائية بتاريخ ١٩٧٣/١/٢٠ فى القضية رقم ٦٠٢٣ سنة ١٩٧٢ مدنى كلى شمال القاهرة استنادا الى المادة ١/٢ من ق ١٩٦٩/٥٢ ، وكذلك حكم الاسكندرية الابتدائية بتاريخ ١٩٨١/١/٢٤ فى القضية رقم ٢٩٤٣ سنة ١٩٨٠ مدنى كلى اسكندرية مساكن استنادا الى المادة ٢ من ق ١٩٧٧/٤٩ وقد جاء فى كلا الحكمين المذكورين قولهما : « وحيث أن هذا النص ورد مجعلا ولم يفرق بين المساكن التى تشغل بسبب العمل بمقابل مادى وتلك التى تشغل بغير مقابل ، وبالتالي فانه يعمم القول بأن المشرع قد قصد تلك المساكن التى تشغل بغير مقابل مادى باعتبارها مزية من المزايا التى يخولها آياه عقد العمل ، ومن ثم فان القانون ١٩٧٧/٤٩ تسرى أحكامه على المساكن سالفة الذكر اذا كان العامل يقوم بدفع مقابل لشغلها » .

العمل « يدل على أن المناط في عدم سريان أحكام الباب الاول في شأن ايجار الاماكن من هذا القانون وطبقا للنص سالف الذكر هو ثبوت أن تكون السكنى مردها الى رابطة العمل بين مالك العين أو القائم عليها وبين المرخص له بالسكن فيها بسبب هذه الرابطة . فإذا انتفتت تلك العلة ولم يثبت أن سكنى المكان كانت بسبب العمل ، حق لمن يدعيها أن يتمسك بالحماية التي أسبغها المشرع على المستأجرين للاماكن المبنية بتدخله بالقوانين الاستثنائية التي أصدرها في شأن تنظيم العلاقة بينهم وبين المؤجرين لهم (٩٦) .

على أن الأمر آثار المناقشة من جديد في مجلس الشعب عند نظر مشروع القانون ١٣٦/١٩٨١ ( المادة ١٤ منه ) بجلسة مساء الأربعاء ٢٤ يونيه ١٩٨١ حيث رأى الأعضاء وجوب التفرقة بين المساكن التي تقيمها الشركات لتأوى فيها العمال اللازمين للعمل في نفس منطابق العمل ولحاجتهم اليها وبين المساكن الأخرى التي تقام من حصيلة أرباح العاملين ، إذ أن الأولى يصح اعتبارها مرتبطة بالعمل وإخلاء شاغلها عند تقاعده . أما الثانية ، فهي منشأة من أرباح العاملين بقصد تهيئة السكن المناسب لهم باعتبار ذلك خدمة اجتماعية لهم ، فيحق لهم الاحتفاظ بهذه المساكن بعد التقاعد ، واقتراح النص على هذا الحكم الاخير في المادة ١٤ ذاتها ، ورد على ذلك بأن أمر شاغلي المساكن التي تدخل في هذا القسم الثانى سيعالج في المادة ٢٢ من القانون ، وقد اكتفى بذلك،

---

(٩٦) مجلة القضاة عدد يناير — أبريل سنة ١٩٨١ ص ٢٩٣ مجموعة أحكام النقض ٣١ — ١٨٢ — ١٩١ ، وفي تطبيق ذلك قال الحكم ذاته أنه إذا كان المظنون عليه — مشتري العقار — قد أسس دعواه التي اتبناها أمام محكمة الدرجة الاولى على أن الطاعن كان يشغل عين النزاع بسبب عمله كحارس للعقار الكائن به فرفعا النزاع ، وكان قد اتضح من المستندات أن سكناه بهما اثبا تستند الى علاقة ايجارية بموجب عقد الايجار الذى أبده بايصالات اداء الاجرة والذي امتد بحكم القانون لمدة غير محددة ، لمسا كان ذلك فان دعوى المظنون عليه بطلب إخلاء الطاعن تكون عاطلة عن السند ويتمين الحكم برفضها . انظر ايضا نقض مدنى ٣١ ديسمبر ١٩٨٤ في الطعن رقم ١٢٣٤ سنة ٤٩ ق .

ونصت الفقرة الاولى من هذه المادة على أن « تعطى أولوية في تأجير الوحدات السكنية التي تقيمها الدولة أو المحافظات أو الهيئات العامة أو شركات القطاع العام لتلبية احتياجات العاملين الذين انتهت خدمتهم من شاغلي المساكن التابعة للحكومة ووحدات الحكم المحلي والهيئات العامة وشركات القطاع العام ، وكذلك ملاك العقارات وأقاربهم حتى الدرجة الثانية في المحافظة التي يؤجرون بها وحدات العقار المملوك لهم للغير وتوزع هذه الوحدات بينهم وفقا للأولويات التي يصدر بها قرار من المحافظ المختص » .

وهكذا يبين أن الأمر اقتصر على مجرد اعطاء العاملين الذين انتهت خدمتهم وهم يشغلون أحد المساكن التي بنيت من حصيلة أرباحهم مجرد أولوية في تأجير الوحدات السكنية التي تقيمها الدولة أو المحافظات أو الهيئات العامة أو شركات القطاع العام لتلبية احتياجات العاملين الذين انتهت خدمتهم من شاغلي مساكن جهة عملهم .

وظاهر أن هذه الأولوية قد لا تحقق لهم السكن اللائق الذي ينتقلون اليه وقت انتهاء خدمتهم واضطراهم الى اخلاء السكن الذي كانوا يشغلونه في جهة عملهم ، فيشردون الى أن يأتي دورهم في الأولوية بينما هم أصحاب حق في المساكن التي كانوا يشغلونها لأنها بنيت من نصيبهم في الأرباح .

وكانت العدالة تقتضى على الأقل أن لا يتم اخلاؤهم من مساكنهم الا بعد تدبير مسكن آخر لهم ينتقلون اليه ، ولاسيما أنهم ذوو حق في المسكن الذي يلزمون باخلاؤه .

#### ١٢ - ( هـ ) الأماكن المشغولة بتصاريح اشغال مؤقتة -

تنص المادة ٢/ب من القانون ١٩٧٧/٤٩ على أن « ... لا تسرى هذه الأحكام ( وهي أحكام الباب الأول الذي ينظم ايجار الأماكن ) على المساكن التي تشغل بتصاريح اشغال مؤقتة لمواجهة حالات الطوارئ » .



ويصدر بتحديد تلك الحالات وشروط الانتفاع بهذه المساكن قرار من وزير الاسكان والتعمير » ( وكانت تقابلها المادة ٢/٢ من القانون ١٩٦٩/٥٢ ) .

وهذا النص يستثنى من تطبيق أحكام الباب الأول المساكن التي ترى الحكومة في حالات الطوارئ والضرورة كالغزو والفيضان الذي يهدد بعض المناطق تفويل بعض الأشخاص شغلها بصفة مؤقتة بموجب تصاريح خاصة تصدرها لهم طبقا لقواعد معينة يضمنها قرار من وزير الاسكان والتعمير . فان شغل مثل هذه الاماكن بناء على تلك التصاريح كان يمكن أن يثير شبهة اعتباره في حكم الاستيلاء الذي نصت المادة ٢/٦ على اعتباره بمثابة ايجار في تطبيق أحكام قانون ايجار الأماكن ، ولكن نظرا للصفة المؤقتة التي تنسم بها تصاريح الشغل التي تصدر في الظروف المشار اليها ، رأى المشرع أن ينص في المادة ٢/ب الواردة أعلاه على أن هذا الشغل الاضطرابي المؤقت لا يأخذ حكم الايجار ولا يسرى عليه قانون ايجار الأماكن ، وانما يصدر بتنظيمه وبيان الحالات التي يحدث فيها وشروط الانتفاع التي يتم بها قرار من وزير الاسكان والتعمير (٩٧) .

---

(٩٧) وقد صدر قرار وزير الاسكان والتعمير المشار اليه ضمن القرار الوزاري رقم ١٩٧٨/٩٩ بإصدار اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٩٧٧/٤٩ التي نص في المادتين الأولىين منها على المساكن التي تشغل بتصاريح اشغال مؤقتة ، وذلك نصها :

المادة الأولى - حالات الطوارئ والضرورة المنصوص عليها في البند ( ب ) من المادة ٢ من القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ المشار اليه هي :

- ١ - الكوارث الطبيعية .
- ٢ - الحرب .
- ٣ - انهيارات المباني .
- ٤ - الحرائق .

٥ - اخلاء المساكن او تغيير محل اقامة السكان طبقا للقوانين واللوائح بسبب الضرورات الملحة للامن العام او حماية للصحة العامة . =

ويقول الأستاذ عبد المجيد مرعى أن هذه التصاريح لا تصدر إلا بالنسبة للمساكن المملوكة للدولة أو وحدات الحكم المحلى أو القطاع العام . وتخلى المساكن التى تم شغلها بمجرد زوال السبب الذى صدر بناء عليه التصريح بالإشغال المؤقت . ويصدر بالإخلاء قرار من السلطة التى أصدرت قرار الإشغال المؤقت . ويجب أن ينص القرار على الميعاد المحدد الذى ينفذ فيه الإخلاء (٩٨) .

ويبين من مناقشات مجلس الأمة لنص المادة ٢/٢ من القانون ١٩٦٩/٥٢ أنه ينطبق على المهجرين من منطقة القناة الذين قامت الحكومة بتهجيرهم وعملت لهم عقود مؤقتة أو تصاريح شغل مؤقتة ، كما ينطبق على غيرهم الذين يوجدون فى حالات الطوارئ والضرورة الذين ترى الحكومة مد يد العون اليهم بايوائهم مؤقتا طبقا للقواعد التى يضعها قرار وزير الاسكان والتعمير . أما من يهاجرون من تلقاء

---

= ٦ — إخلاء المساكن أو تغيير محل إقامة السكان طبقا للقوانين واللوائح ، أو الإخلاء فى الحالات التى تقتضيها الضرورة لتفانى الأخطار المترتبة على تنفيذ المشروعات العامة والتى تحدد بالاتفاق بين وزير الاسكان والتعمير والوزير المختص .

المادة الثانية — تصدر تصاريح الإشغال المؤقت فى الحالات المنصوص عليها فى المادة السابقة إما بذات المدينة أو القرية التى يقيم السكان فيها ، أو بمدينة أو قرية أخرى بنفس المحافظة أو بمحافظه أخرى .

ويراعى فى اصدار تصاريح الإشغال المؤقت حجم الاسرة المنقولة وقدرتها المالية ، مع تحديد مقلل الانتفاع المؤقت بما لا يزيد عن الأجرة القانونية للسكن الذى يصرح بإشغاله .

ولا تصدر هذه التصاريح إلا بالنسبة للمساكن المملوكة للدولة أو وحدات الحكم المحلى أو القطاع العام .

وتخلى المساكن التى يتم شغلها بمجرد زوال السبب الذى صدر بناء عليه التصريح بالإشغال المؤقت ، ويصدر بالإخلاء قرار من السلطة التى أصدرت قرار الإشغال المؤقت ، ويجب أن يتضمن هذا القرار الميعاد المحدد الذى ينفذ فيه الإخلاء .

(٩٨) محمد عبد المجيد مرعى ، فى شرح القانون الجديد لتأجير وبيع الاماكن سنة ١٩٧٨ ص ١١ .

أنفسهم ويتخذون لهم مساكن بالاتفاق مع أصحابها ، هؤلاء يرتبطون مع الملاك بعقود ايجار عادية وتسرى عليهم أحكام قانون ايجار الأماكن ولا يشملهم هذا الاستثناء المنصوص عليه في المادة ٢/٢ من القانون (٩٩) ، ولكنهم يفيدون من قوانين أخرى صدرت خصيصا بشأنهم كالقوانين رقم ١٩٦٨/٢١ ورقم ١٩٦٨/٦٩ ورقم ١٩٦٩/٥٧ ورقم ١٩٦٩/٧٤ ورقم ١٩٦٩/٧٦ (١٠٠) .

١٤ - ( و ) الأماكن المشغولة دون عقد ايجار أو بعقد ايجار من نوع خاص أو بعقد ايجار مخطط بعملية مالية أخرى - جاء في عنوان القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وهو مطابق تقريبا لعنوان القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وعنوان القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ أنه قانون بشأن ايجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين ، وكانت المادة الأولى من القانون ١٩٤٧/١٢١ تنص على أن تسرى أحكامه ، فيما عدا الأراضي الفضاء ، على الأماكن وأجزاء الأماكن على اختلاف أنواعها المؤجرة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض ، سواء أكانت مفروشة أم غير مفروشة مستأجرة من مالك أو من مستأجر لها . الخ . فدل ذلك بالإضافة الى عنوان القانون على أن أحكام هذا القانون لا تسرى الا على الأماكن المؤجرة أى المشغولة أو التى تشغل بموجب عقد ايجار (١٠١) وانها

---

(٩٩) انظر مضبطة مجلس الأمة لجلسة ١٣ يوليه ١٩٦٩ .

(١٠٠) انظر ما سيجىء في نبذة ١٤٧ ونبذة ١٥٣ .

(١٠١) في هذا المعنى فاضل حبشى ص ٢٨١ وقد عرف القانون المدني عقد الإيجار في المادة ٥٥٨ بأنه عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء اجر معلوم ، أى أن قوامه تخويل منفعة شيء معين مدة معينة في نظير اجر محدد ، فكما توافرت مقومات الإيجار اعتبر العقد ايجارا ولو سماه الماعدان غير ذلك ، ويستوى في ذلك أن يكون المؤجر هو المالك أو صاحب حق انتفاع أو مستأجر أصلى أو مجرد حائز ولو كان سبب التبة أو مقتضا . ففى جميع هذه الحالات يسرى قانون ايجار الاماكن أى أنه يسرى سواء كان الإيجار أصليا أو ايجارا من الباطن وسواء كان المؤجر يملك المين المؤجرة أم لا ( السنهورى ج ٦ ص ٩٠١ ) .

لا تسرى على الأماكن المشفولة دون سند أصلا أو بموجب سند آخر غير عقد إيجار ، أو بموجب عقد إيجار باطل أو قابل للإبطال (١٠٢) •

وإذا كان نص المادة الأولى من القانون ١٩٧٧/٤٩ ومن قبله نص المادة الأولى من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ قد اختلف بعض الشيء عن نص المادة الأولى من القانون ١٩٤٧/١٢١ فاستبدلت فيه بعبارة « الأماكن وأجزاء الأماكن على اختلاف أنواعها المؤجرة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض ... » عبارة « الأماكن وأجزاء الأماكن على اختلاف أنواعها المعدة للسكنى أو لغير ذلك من أغراض ... » ، فإن ذلك لا يغير من الأمر شيئا إذ لا يزال عنوان القانون ناطقا بأن المقصود به تنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين ، أى أنه لا يسرى الا على المكان الذى توجد بشأنه علاقة إيجار بين مؤجر ومستأجر ولا يكفى مجرد اعداد المكان للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض • وقد أفصحت اللجنة المشتركة من لجنتى الشؤون التشريعية والخدمات بمجلس الشعب — وهى التى استحدثت هذا التعديل فى مشروع القانون ١٩٦٩/٥٢ — عن قصدها منه حيث قالت فى تقريرها أنها « وضعت وصف « المعدة للسكنى » بدل « المؤجرة » ليتسق الحكم مع مقصود المشرع من تقدير قيمة إيجارية لكل مكان يعد للسكنى أو لغيرها من الأغراض ولو لم يكن مؤجرا ، لتواجه به حالات المساكن التى يقطنها أصحابها ، فتقدر أجرتها عند بدء شغلها بهم ، ولا يربح أمر تقدير أجرتها للمستقبل لما يترتب على ذلك من أضرار قد يتعذر تداركها مستقبلا أو قد تفتل فيها قواعد الربط على الأسس التى أرادها المشرع » •

وظاهر من ذلك أنه لم يقصد بهذا التعديل سريان القانون على الأماكن غير المؤجرة بمجرد اعدادها للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض

الا في خصوص تحديد أجرتها بمجرد اعدادها ومن قبل أن تؤثر ، ذلك بالنسبة للأماكن المستحدثة التي تدخل حسب تاريخ انشائها في فئة الأماكن التي تحدد أجرتها بواسطة لجان التقدير . أما غيما عدا ذلك فيبقى صحيحا أن قانون ايجار الأماكن لا يسرى الا على الأماكن المشغولة أو تشغل بموجب عقد ايجار .

والعبرة ليست بتسمية العقد ايجارا بل بحقيقته وتوافر مقومات الايجار فيه (١٠٣) . فإذا انتفت هذه المقومات امتنع تطبيق قانون ايجار الأماكن (١٠٣ مكرر) ، وحسب المحكمة لذلك نفى هذه المقومات ولا حاجة بها الى تكييف العقد تكييفاً آخر (١٠٤) .

ففيما يتعلق بالأعيان المشغولة دون سند قررت محكمة الاستئناف المختصة أن الأوامر العسكرية التي نظمت العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين لم تعرض لحالة شاغلي الأماكن دون سند ، واذن تكون الدعوى المبنية على أن المكان مشغول دون سند خارجة عن اختصاص المحكمة التي خولتها هذه الأوامر الاختصاص بتطبيق أحكامها ويكون الحكم الذي يصدر فيها من المحكمة المختصة غير نهائي وبالتالي قابلاً للاستئناف وفقاً للقواعد العامة (١٠٥) .

وقضت محكمة النقض بأن المدرسة الخاصة لا تعتبر مؤجرة لوزارة التربية والتعليم طالما لم تربط الوزارة بصاحبها علاقة ايجارية ،

- 
- (١٠٣) نقض مدني ٨ ديسمبر ١٩٤٩ مجموعة أحكام النقض ١ - ٧٢ - ٢٠ ، ١٤ يونيو ١٩٥٦ مجموعة أحكام النقض ٧ - ٧٣ - ١٠٢ ، ١٠ نوفمبر ١٩٥٥ مجموعة أحكام النقض ٦ - ١٤٨٠ - ٢٠٠ .  
(١٠٣ مكرر) نقض مدني ١٥ مايو ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٥١٢ سنة ٥٤ ق وقد رفض تطبيق أحكام قانون ايجار الأماكن لانتفاء مقومات ايجار في مجرد وعد بالاجار .  
(١٠٤) الأحكام المشار إليها في الهامش رقم ١٠٢ .  
(١٠٥) استئناف مختلط ٢٧ يناير ١٩٤٨ ( ٦٠ ص ٤٦ ) ، ٢٧ مايو ١٩٤٧ ( ٥٩ ص ٢٢٤ ) ، ٢٦ يونيو ١٩٤٩ ( ٦١ ص ١٢٤ ) .

ولا يغير من ذلك ما نصت عليه المادة ١/٣٨ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٦ لسنة ١٩٦٩ من جواز منح أصحاب المدارس الخاصة اعانة ايجار (١٠٥مكرر) .

وتعتبر العين مشغولة دون سند اذا كان شاغلها مفتصبا اياها (١٠٦) ، أو كان شاغلا اياها بموجب عقد ايجار صوري (١٠٧) أو عقد ايجار انتهت مدته ولم يجدد قبل صدور أول تشريع من سلسلة التشريعات الاستثنائية التي قضت بامتداد عقود الايجار الجارية (١٠٨) ، أو عقد ايجار أبرم في ظل هذه التشريعات ولكن حصل التفاوض منه بارادة الطرفين ، أو بقبول المستأجر الاخلاء في موعد معين بناء على طلب المؤجر (١٠٩) ، أو بمقتضى تحقق شرط غاسخ صريح (١١٠) .

---

٤٨ ق . (١٠٥مكرر) نقض مدنى ٨ ابريل ١٩٨٢ فى الطعن رقم ١١١٤ سنة

(١٠٦) ويعتبر شاغل العين مفتصبا اياها اذا لم يكن بيده عقد ايجار عن هذه العين ساريا في تاريخ رفع الدعوى عليه ولم يستطع ان يثبت حصول التعاقد معه عليها بالايجار رغم اتاحة المادة ٢/١٦ من القانون رقم ٥٢/ ١٩٦٩ للمستأجر اثبات ذلك بكتابة الطرق بما فيها البينة والقرائن ( في هذا المعنى استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات بتاريخ ١١ ابريل ١٩٧٤ فى الاستئناف رقم ١٠٣٧ سنة ٨٩ ق ) .

(١٠٧) مصر المختلة أول فبراير ١٩٤٥ ( ٥٧ ص ٧٢ ) . وثبتت الصورية بكتابة الطرق ، وقد حكم بأنه لا تلازم بين أن يكون العقد صادرا عن غير مالك ، وبالتالي غير نافذ في حق الملك الحقيقي وبين صورية هذا العقد ( نقض مدنى ٥ مايو ١٩٨٨ فى الطعن رقم ١٧٣٨ سنة ٥٧ ق ) .

غير أنه اذا اجر المستأجر الصوري العين الى مستأجر آخر حسن النية اجارة جديده كان للاخير ان يتمسك باجارته للانفاذ من قانون ايجار المالك باعتباره غيرا بالنسبة الى الصورية يجوز له التمسك بالعقد الظاهر ( المسنهورى ج ٦ ص ٩٠٢ هامش ٢ ) .

(١٠٨) استئناف مخطط ٢٧ يناير ١٩٤٧ ( ٦٠ ص ٤٧ ) .

(١٠٩) مصر مستعجل ٣٠ اغسطس ١٩٥٦ برئاسة القاضى عدلى بغدادى ( في قضية الاستاذ أحمد عبد اللطيف ضد الاستاذ يس سراج الدين ) وقد جاء فيه أنه وان كان من المسلم به في هذه الدعوى أن العين المؤجرة اجرت بقصد استعمالها مدرسة وأن الشارع قد أحاط مثل هذه المنشآت =

= بحماية استثنائية تمثل فيها نص عليه القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ من عدم جواز طلب أخلاء دور التعليم لتيسار ضرورة لدى المؤجر لشغلها أو هدمها وإعادة البناء بشكل أوسع .

« انه وإن كان ذلك مسلما به الا انه لا مراء من جانب آخر في أن ما تبرمه الإرادة المتعاقبة للمتعاقدين تفسخه كذلك هذه الإرادة اصلا لبدأ سلطان الإرادة .

« ولما كان من الواضح من مطالعة كتاب المدعى عليه المؤرخ ٨ أكتوبر سنة ١٩٥٥ أن المدعى قد أبتفى لديه انتهاء ما بينها من علاقة تصاقية فاستجاب هو اليه على نحو صريح ، فإن في ذلك ما يكشف عن انعقاد عقد جديد بين الطرفين بمسح الإيجار السابق أبرامه بينهما .

« ولما كان العقد شريعة المتعاقدين لا يملك أحدهما بإرادته المنفردة التحلل من أحكامه فإن في ذلك ما ينبىء عن عدم جدية محاولة المدعى عليه التراجع عما التزم به في خطابه المؤرخ ٨ أكتوبر سنة ١٩٥٥ .

« أما احتياؤه بأحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ فاته وإن كان صحيحا أن الشارع قد بسط حمايته على المستأجر بما خوله له من حق دفع ما يوجه اليه من طلب الفسخ والإخلاء الا أنه لم يزد في ذلك عن انشاء رخصة ، تاركا للمستأجر زمامها ، أن شاء اتاها وأن شاء نأى عنها دون أن يتجه الشارع بحال الى سلب المستأجر حقه في الفسخ والإخلاء لخروج ذلك على مبدأ سلطان الإرادة الذى هو حجر الزاوية في التعاقد قانونا . ومن ثم فحيث يترك المستأجر الأخذ بتلك الرخصة منهيا عقد الإيجار بمطلق إرادته لا يكون لمحاولة استناده الى حكم القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ - بقولة تعلقه بالنظام العام - أى سند من صحيح القانون ولذلك يكون ظاهر الامر من هذه الدعوى انفساخ عقد الإيجار .

« وبما أنه وقد استظهرت المحكمة بما سلف انفساخ عقد الإيجار الذى كان يخول للمدعى عليه الحق في حيازة العين المؤجرة وعدم استناد منازعته الى وجهة من الجدد ظاهرة ، فإن يده تصبح بعد ١٥ يونيو ١٩٥٦ مجردة عن السند ، ومن ثم تكون بدا غاصبة يملك القضاء المستعجل الحكم برقمها دفعا للضرر المتجدد اللاحق بالمدعى من استمرار هرماته من الانتفاع بها هو حق له .

« ومن ثم يكون الدفع بعدم الاختصاص باطلا مما يدعوى هذه المحكمة الى رفضه والحكم باختصاصها بنظر الدعوى وطرد المدعى عليه من العين مفار التزاع » .

يراجع خلافا لذلك اتجاه قضاء محكمة النقض الحديث فيما سيجىء في نبذة هـ وما بعدها .

(١١٠) انظر ما سيجىء في نبذة ١٣٧ في باب تقييد حق المؤجر في انتهاء العقد وإخلاء العين بعد انتهاء مدته .

وقضى بأن شاغل العين يعتبر مفتصبا اياها اذا لم يكن بيده عقد ايجار عن هذه العين ساريا في تاريخ رفع الدعوى عليه ولم يستطع أن يثبت حصول التعاقد معه عليها بالايجار ورغم اتاحة المادة ٢/١٦ من القانون ١٩٦٩/٥٢ له اثبات ذلك بكافة الطرق بما فيها البينة والقرائن (١١١) . ولا يكفي أن يكون سند شاغل العين وعد بتأجيرها اليه طالما لم يثبت أن شغله العين كان استعمالا لحقه في استئجارها (١١١ مكرر) .

وكما لا يسرى هذا القانون على العلاقة بين مالك العين وبين شاغلها دون سند ، كذلك لا يسرى على النزاع الذى يدور حول صحة عقد الايجار الذى يتمسك به شاغل العين (١١٢) ، سواء كان ذلك للمنازعة فى صفة من صدر منه الايجار (١١٣) أو لأى سبب آخر (١١٤) .

وقضت بعض المحاكم بأن هذا القانون لا يسرى حتى على الأماكن المؤجرة بمقد ايجار لغرض عابر كقضاء صيف معين ، فقامت محكمة الاسكندرية المختلطة ان تأجير شقة لمدة فصل الصيف للتصيف فيها يفيد أن المستأجر له مسكن أصلى غير هذه الشقة وأن هذه الاجارة لم يقصد بها بطبيعتها الا توفير سكن مؤقت له لمدة فصل الصيف المذكور ، فلا يسرى عليها الامتداد القانونى الذى نصت عليه المادة ٢ من التشريع الاستثنائى (١١٥) .

---

(١١١) استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات بتاريخ ١١ ابريل ١٩٧٤ فى الاستئناف رقم ١٠٣٧ سنة ٨٩ ق الذى تقدمت الاشارة اليه .  
(١١١ مكرر) نقض مدنى ١٥ مايو ١٩٨٨ فى الطعن رقم ١٥١٤ سنة ٥٤ ق الذى سبقت الاشارة اليه .  
(١١٢) مصر الابتدائية ( الدائرة الاولى ) ٢ مارس ١٩٦١ فى القضية رقم ٥٤١ لسنة ١٩٥١ كلى مصر .  
(١١٣) طنطا الابتدائية ( استئنافى ) ٢٠ يناير ١٩٥٠ التشريع والقضاء ٤ - ٣ - ١٥٧ - ٥٥ .  
(١١٤) مصر الابتدائية ( الدائرة الاولى ) اول ابريل ١٩٦١ فى القضية رقم ٤٧٢٥ سنة ١٩٦٠ كلى مصر .  
(١١٥) الاسكندرية المختلطة ٢٨ نوفمبر ١٩٤٦ ( ٥٩ ص ٥٤ ) ، وفى هذا المعنى نقض مدنى ٣١ يناير ١٩٨٥ فى الطعن رقم ١١٨٧ سنة ٤٩ ق .



أما الأحوال التي تكون فيها العين مشغولة بناء على سند غير عقد إيجار ، فمنها حالة شغل العين على سبيل العارية (١١٦) ، أو على سبيل التسامح (١١٦ مكرر) ، وحالة شراء المستأجر نصيبا شائعا في ملكية العين المؤجرة ولو كان عقد شرائه لم يسجل بعد لأن عقد الشراء يصبح سنده الجديد في شغل العين لا عقد الإيجار (١١٧) . وحالة بائع العقار الذي احتفظ لنفسه بالانتفاع بالعين مدة معينة (١١٨) وحالة المنتفع بالعين مدة معينة بموجب عقد قسمة مقابل مبلغ إجمالي خصم من نصيبه في القسمة (١١٩) ، وحالة من يقيم في العين استنادا الى تبرع المالك له بالسكن نظرا لزوجاه من ابنته (١٢٠) ، وحالة من يشتري العين بعقد يسمى إيجارا ويتفق فيه على دفع الثمن أقساطا على مدة طويلة تسمى أجرة ، على أن تؤول اليه ملكية العين دون مقابل آخر في

---

(١١٦) مصر المختلطة ٢١ ديسمبر ١٩٤٤ (٥٧ ص ٧١) . فاذا عينت للعارية مدة ، فانها تنتهي بانقضاء المدة المتفق عليها ( المادة ٦٤٣ فقرة أولى مدنى ) ، ويصبح المستعير بعد ذلك شاغلا للعين دون سند . وإذا لم تكن هناك مدة متفق عليها ، جاز للمستعير أن يطلب العارية في أى وقت ، وحينئذ أيضا يصبح المستعير شاغلا للعين دون سند .

(١١٦ مكرر) نقض مدنى ١٥ مايو ١٩٨٥ في الطعن رقم ١٤٥٥ سنة ٥٤ ق ، وقد قضى بنقض الحكم المطعون فيه لقضائه بطرد الطاعنين الأربعة من عين النزاع وأخت المطعون ضده التي كانت تقيم في إحدى غرف عين النزاع وذلك لأنه لم يبين حقيقة العلاقة ما بين الطاعنتين الثانية والثالثة والمطعون ضده وما إذا كان أسكنانه لهما بطريق التسامح بحيث يزول بزواله أم أنه في حقيقته علاقة إجارية عن عين مفروشة أو خالية يمكن القطع بانتهاء مدتها أو بامتدادها طبقا لقوانين إيجار الأسكن لأجل غير مسمى ، ومن ثم يكون قد أخطأ في تطبيق القانون بما يوجب نقضه لهذين السببين دون ما حاجة لبحث بلقى أسباب الطعن .

(١١٧) مصر الابتدائية ( الدائرة الأولى ) ٢٣ أبريل ١٩٦١ في القضية رقم ٣٦٧٨ لسنة ١٩٦٠ ، فاضل حبشى ص ٢٨٣ هامش ٤ . وقضت محكمة النقض في الطعن رقم ٤٦/٦٩٢ في بتاريخ ٢٢ فبراير ١٩٨٢ بأن عقد البيع غير المسجل يخول المشتري أن يتسلم المبيع وأن يطرد البائع منه إذا لم يكن لهذا الأخير سند قانوني آخر لحيازة المبيع .

(١١٨ و ١١٩) فاضل حبشى ص ٢٨٤ .  
(١٢٠) مصر الابتدائية ( دائرة أولى ) ٢ يناير ١٩٦١ في القضية رقم ٧٣٢٠ سنة ١٩٦٠ .

نهاية مدة الاجارة (١٢١) ، وحالة العامل أو المستخدم الذى يكفل له رب العمل سكنه فى أثناء مدة خدمته (١٢٢) ، وحالة الشخص الذى

(١٢١) قرب فى هذا المعنى السهنورى ج ٦ ص ٩٨٥ .

(١٢٢) قضت محكمة مصر المخططة فى ٢١ ديسمبر ١٩٤٤ (٥٧ص١٧١) بأن التشريع الاستثنائى لا يحمى الا المستأجرين ولا يسرى اذن على المستخدم الذى رخص له فى شغل مسكن مجانيا باعتبار ذلك ميزة اضافية من مزايا عقد العمل ، ولا تكون المحكمة المنصوص عليها فى التشريع الاستثنائى مختصة بالدعوى التى يرفعها هذا المستخدم طالبا الحكم له بالاستمرار فى شغل هذا المسكن كمستأجر بعد فصله من الخدمة .

وفى هذا المعنى ايضا مصر المخططة اول فبراير ١٩٤٥ (٥٧ ص ٧١) وقد جاء فيه فوق ذلك أنه اذا اجرت احدى الشركات سكنا لمديرها بعد تعيينه فى وظيفته وبصفة مستقلة عن عقد العمل ، فان هذه الاجارة لا تكون اجارة حقيقية يسرى عليها التشريع الاستثنائى ، ولا يغير من ذلك كون هذا المدير قد جمع فى شخصه بين صفتى المستأجر ومدير الشركة .

وقضت محكمة النقض فى ٢٣ يناير ١٩٥٨ بأن المشرع لم يقصد بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وما سبقه من تشريعات استثنائية سسوى حساية المستأجرين من عسف الملاك الذين ارادوا استغلال الظروف الاستثنائية الناشئة عن حالة الحرب . ولا مجال لتطبيق احكام تلك التشريعات الاستثنائية كلها انتفت نكرة المضاربة والاستغلال . ومن هذا القبيل أن يكون اساس التاجر والبائع عليه تنظيم علاقات خاصة لصالح العمل بتخصيص المؤسسة مساكن لموظفيها وعمالها وخدمهم رغبة منها فى انتظام العمل بها وتاجرها تلك المساكن لهؤلاء الموظفين والعمال لمدة تنقضى بانقضاء رابطتهم . وعلى ذلك فبمضى تبين أن احد عمال الشركة العالمية لقناة السويس البحرية قد وقع على عقد ايجار المسكن المؤجر له من الشركة باعتباره عابلا لديها واتفق فى العقد على أنه يعتبر منسوخا فى حالة وفاة المستأجر وفى حالة ما اذا لم يعد من مستخدمى الشركة بسبب الاستغناء عن خدماته أو ترك خدمتها برغبته ، ثم اقامت الشركة بعد احالته الى المعاش دعوى تطلب اخلاء ذلك المسكن ، فان الحكم يكون قد اخطأ اذا قرر سريان احكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على واقعة الدعوى ( مجموعة احكام النقض ٩ - ٨٨ - ٧ المحاباة ٢٨ - ١٤٧٩ - ٥٦٤ ) .

وقد تقدم فى نبذة ١٢ أن القانون رقم ٥٦٤ لسنة ١٩٥٥ قد صدر دفعا لكل لبس فيما يتعلق بتكليف العلاقة بين الحكومة وشاغلى الاماكن الحكومية من موظفيها وعمالها .

وقد فرقت المحاكم بعد ذلك بين شغل العايل المسكن الذى وفره له رب الضل مقابل اجرة تخصص منه أو شغل العامل مثل ذلك المسكن دون أن =

= يدفع أجرة ما ، واعتبرت الاول لون الثانى شاغلا العين يقتضى عقد  
ايجار تسرى عليه احكام قوانين ايجار الاماكن بما فيها حكم الامتداد  
القانونى ( انظر فى هذا المعنى شمال القاهرة الدائرة ٦ مدنى بتاريخ ٢٥ يناير  
سنة ١٩٧٣ فى القضية رقم ٦٠٣٢ لسنة ١٩٧٢ مدنى على وقد جاء فيه انه :  
» حيث انه عن طلب المدعى بصفته الزام المدعى عليها الاولى عن نفسها وبصفتهما  
بإخلاء شقة النزاع وتسليمها خالية مع الزاها بالمصروفات والأتعاب ، فان  
مناط البحث فى ذلك هو بيان ما اذا كانت علاقة المتوفى أحمد أحمد الكبير  
ومن بعده ورثته بالمؤسسة مالكة الشقة عين النزاع هى علاقة ايجارية  
تحكمها قوانين ايجار او انها غير ذلك وتخضع لنصوص العقد المبرم بين  
الطرفين ، وحيث جرت وزارة الاشغال وبعض الوزارات والمصالح الحكومية  
الآخري على انشاء مساكن لموظفيها رعاية للذين يعملون فى المنشآت  
التي تنبمها ، تيسيرا لهم وليطمئنون فى معيشتهم ، وقد لوحظ فى ظل القانون  
رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أن فى اخضاع العلاقات التي تقسم بين الوزارة  
وموظفيها فى شأن هذه المساكن للقانون المذكور ما يفوت الحكمة من انشاؤها ،  
اذ يترتب على تطبيق هذا القانون فيها أن يتسك بعض الموظفين او العمال  
بالبقاص فى هذه المساكن حتى بعد نقلهم من عملهم او بعد انقضاء الخدمة  
لاى سبب من الاسباب . لذلك أصدر الكشر القانون رقم ٥٦٤ لسنة ١٩٥٥ ،  
ونص فى مادته الاولى على أن لا تسرى احكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧  
بشأن ايجارات المساكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين على  
المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت الحكومية او المخصصة لسكنى موظفى  
وعمال هذه المرافق . وبعد صدور القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ أكتت اللجنة  
المنشأة لتفسير احكام هذا القانون هذا المعنى ايضا فى قرارها التفسرى رقم ٢  
لسنة ١٩٦٥ حيث نصت المادة الاولى منه على أن : « لا تسرى احكام هذا  
الباب - وهو المتضمن تنظيم ايجار الاماكن - على المساكن الملحقة  
بالمرافق والمنشآت وغيرها من المساكن التي تشغل بسبب العمل » .  
الا أن هذا النص قد ورد مجهلا ولم يفرق بين المساكن التي تشغل  
بسبب العمل بمقابل وتلك التي تشغل بغير مقابل ، وبالتالي فانه يتعين القول  
أن المشرع قصد تلك المساكن التي تشغل بغير مقابل باعتبارها مزية من  
الزايا التي يخلوها اياه عقد العمل ، ومن ثم فان القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩  
تسرى احكامه على المساكن سالفة الذكر اذا كانت بمقابل لحق الانتفاع ،  
وقد قضى انه اذا لم يثبت أن الانتفاع بالسكن انما خـُـوِل للعامل بسبب  
وظائفه وثبت أنه كان يدفع مقابل الانتفاع ، فان العقد يكون ايجارا ويسرى  
عليه قانون ايجار الاماكن ( راجع سليمان مرقس . الطبعة الخامسة سنة ١٩٧٠  
ص ٤٨ وما بعدها ، وحكم محكمة الاسكندرية المستعجل ٨ مارس سنة ١٩٦٧  
فى القضية رقم ٣٦٩ لسنة ١٩٦٧ مستعجل وتأييد استئنافيا ، وقد جاء به :  
» وحيث أن الترخيص المقدم بحافظة الشركة المدعية مطبوع ولم تصرف  
الى ما ورد بصيراته ارادة مورت المدعى عليها الاولى وانه وان نص البند  
الرابع منه على التزام المصح له بالسكن ان يؤدى الى خزينة المؤسسة =

يستغل مقصف أحد الأندية (١٢٣) أو مقصف إحدى المدارس (١٢٤) أو

= شهريا مبلغ ٢ جنيه ، فإن العلاقة تكون إيجارية ، ويؤيد هذا النظر أن تلك القية قد خفضت إلى مبلغ ١٠٥٠ ر. جنيه شهريا ، الأمر الثابت من الإيصال المقدم من المدعى عليها الأولى بحافظة مستنداتها عن مخالصة إيجار شهر نوفمبر سنة ١٩٧١ . وحيث أن الثابت من مستندات المدعى عليها الأولى أنها قد أوفت الشركة المدعية بقية إيجار مسكنها حتى نوفمبر سنة ١٩٧٢ بحوالة رقم ١١ مجموعة رقم ٨٨٧٨٦ مكتب بريد مصر الجديدة بتاريخ ١٢/٥/١٩٧٢ وحيث أن المادة ٢١ من قانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ قد نصت على أن لا ينتهى عقد إيجار المسكن بوفاء المستأجر أو تركه العين ، إذا بقي فيها زوجه أو أولاده أو والداه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك ، والمدعى عليها الأولى زوجة المستأجر المتوفى أحمد أحمد الكبير ، ومن ثم فإن عقد الإيجار يبقى قائما طالما أنها قد أوفت بالاجرة قبل قتل باب المرافعة وتكون دعوى المدعية ليس لها سند من القانون أو الواقع جديرة بالرفض » ، وفي هذا المعنى أيضا ولنفس الأسباب حكم الاستئنافية الابتدائية الدائرة الثالثة بتاريخ ٢٤ سبتمبر سنة ١٩٨١ في القضية رقم ٢٩٤٢ لسنة ١٩٨٠ مدنى كلى مسكن . وقد أشار إلى الحكم المشار إليه المصادر من محكمة شمال القاهرة الابتدائية الدائرة ٦ مدنى وأورد معظم أسبابه .

غير أنه يلاحظ على هذين الحكمين أنها تجاوزا سلطاتهما في تفسير وتطبيق نص المادة الأولى من القرار التفسيري رقم ٢ لسنة ١٩٦٥ حيث رمياه على إطلاقه بأنه تجهيل وسبحا لنفسيهما بتقييد إطلاقه بغير مقيد أو مخصص فأنحرفا عن التطبيق الصحيح له وهو الذى يقضى بعدم تطبيق أحكام قانون إيجار الأماكن على المساكن التى تلحق بالمرافق والمنشآت وغيرها من المساكن التى تشغل بسبب العمل ، دون تفرقة بين ما إذا كان يشغلها بمقابل أو دون مقابل طالما ثبت أن شغلها كان بسبب العمل لأن اقتضساء المرفق أو المؤسسة من العامل مقابل انتفاعه بسكنه لا ينفى أن شغلها كان بسبب العمل ، إذ أن هذه المرافق أو المؤسسات لم تقصد من انشاء تلك المساكن إلا تيسير السكن لعمالها وموظفيها طالما بقوا قائلين بالعمل في خدمتها حتى يحل العمال الجدد محل القدامى في مساكنهم متى انتهت خدمة هؤلاء في تلك المرافق أو المؤسسات .

(١٢٣) حكم بأن تأجير بوفيه أحد الأندية لا يعتبر عقد إيجار يسرى عليه ذلك التشريع الاستثنائي بل يعتبر منح امتياز لاستغلال هذا النادي ولا يسرى عليه ذلك التشريع ( استئناف مختلط ٢٤ ديسمبر ١٩٤٧ ، ٦٠ ص ٥٤ ) .

(١٢٤) مصر الابتدائية ( الدائرة الرابعة ) ١٢ فبراير ١٩٥٤ في القضية رقم ٤٨٠٤ لسنة ١٩٥٣ وتلخص وقائع هذا الحكم في أن شخصا استأجر كاتنين مدرسة بأجرة قدرها جنيه واحد في الشهر . ثم رفعت المدرسة هذه =

## أحدى محطات السكك الحديدية (١٢٥)، ففي هذه الأحوال لا تكون

= الأجرة من جنبيه الى ثلاثة جنيهات ، وقبل المستاجر ذلك ثم عاد يطلب خفض الأجرة الى جنبيه واحد ورد ما دفع زائداً عن ذلك ، ودفعت ادارة المدرسة ذلك بأن الكاتنين لا ينطبق عليه القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ لان المدعى لا يستاجر مكانا معينا بالمدرسة بل أن عقد الايجار ينصب على حق المدعى في توريد بعض الاغذية الخفيفة لطلبة المدرسة بدلالة أن العقد قاصر على مدة ٨ شهور فقط وهى مدة الدراسة . وجاء في حيثيات الحكم عن هذا الدفع أن القانون المذكور نص في مادته الاولى على أن تسرى احكامه فيها عدا الأرض الفضاء على الأماكن واجزاء الأماكن على اختلاف انواعها المصددة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض سواء كانت مفروشة أم غير مفروشة . ومفهوم هذا أيضا أن هذا القانون لا يسرى الا على الأماكن المبنية دون غيرها . فإذا تبين من نصوص عقد الايجار وظروفه وملابساته أن الغرض الأول منه لم يكن المكان المبنى بالمدرسة وهو الكاتنين إذا كان له ثمة وجود بالمدرسة بل كان الغرض الأول منه هو استغلال ما سعى بكاتنين يبيع منه المستاجر بضاعة مشروب ومأكولات خفيفة للطلبة ولم يتضمن عقد الايجار مكانا محددا يزاول فيه المستاجر عمله ، وأن مدد عقود الايجار محدودة بواسم الدراسة فقط ، فإنه لا يعد في ذاته ايجار مبنى بالمعنى المقصود بلادة الأولى من القانون ، إذ أن المكان الذى يباشر فيه المدعى تجارته ليس محل اعتبار بين المتعاقدين وإنما هذا العقد وإن سعى عقد ايجار الا أنه في حقيقته ترخيص من المدعى عليه للمدعى بتوريد بعض المشروبات والاغذية للطلبة مقابل جعل معين يزيد وينقص بنسبة عدد الطلبة . ومن قبيل ذلك الترخيصات التى تعقدها مصالح الحكومة مع مستأجرى المقاصف الكائنة بها والتى يقدر مقابل الانتفاع بها بنسبة عدد الموظفين بغير اعتبار للمكان مما لا ينطبق عليها القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، بناء عليه يكون الدفع بعدم الاختصاص في محله ويتعين الحكم به . انظر أيضا استئناف مختلط ٢٤ ديسمبر ١٩٤٨ ( ٦٠ ص ٥٢ ) .

( ١٢٥ ) نقض مخنى ١٠ نوفمبر ١٩٥٥ مجموعة أحكام النقض ٦ - ١٤٨٠ - ٢٠٠ وقد جاء فيه « ان العبارة في تكليف العقد وتحديد حقوق طرفيه هى بما تضمنه هذا العقد وما حواه من النصوص . فإذا وصف عقد استغلال مقصف أحدى محطات السكك الحديدية بأنه عقد ايجار ، وكان يتضح من مجموع نصوصه وما فرضه من التزامات أن المصلحة المتعاقدة لم تكن تنشأ استغلال محل للتجارة ، وإنما تنفى من وراء ذلك أولا وبالذات تحقيق مصلحة عامة هى خدمة المسافرين في تظلماتها لتوفير ما يحتاجون اليه في أسفارهم من طعام وشراب بأسعار معتدلة ، فإنه لا يجوز اعتبار هذا العقد بأنه عقد ايجار بل التزام بأداء خدمة عامة . ولئن كان من وراء ذلك أن يتوافر المال للمصلحة الملتزم بها سواء باقتضاء العمل المحدد أم بزيادته على قرار الزيادة العسكرية المقررة بالاورام الخاصة بذلك فإنه ليس من شأنه أن يغير من =

العلاقة بين شاغل المكان ومالكه علاقة مستأجر بمؤجر ولا يكون الاتفاق المبرم بينهما عقد إيجار ، ويكفى ذلك لاستبعاد تطبيق التشريع الخاص في هذه الأحوال دون حاجة الى تعيين طبيعة هذه العلاقة (١٣٦) . ولا يحول دون ذلك وصف الطرفين علاقتهما بأنها إيجار اذ العبرة بحقيقة الأحكام القانونية التي تنظم هذه العلاقة (١٣٧) . وكذلك يستبعد تطبيق التشريع الخاص ولو ثبت أن العقد إيجار ولكنه إيجار من نوع خاص يشتمل على منافع أخرى غير منفعة المكان ذاته (١٣٨) كإيجار الاستثمار location - gérance (١٣٩) أو يختلط بعملية مالية أخرى

---

=صفة العقد ، ولا ان يحول المكان المرخص بأشغاله من المانع العامة الى محل تجارى .

(١٢٦) نقض مدنى ٨ ديسمبر ١٩٤٩ مجموعة أحكام النقض ١ - ٧٢ - ٢٠ ، وقد جاء فيه أيضا أنه « متى كان أساس الدعوى هو أن للمتعاقد مع المصلحة بوصفه مستأجرا محل تجارى بمقتضى الامر المسمى رقم ١٥١ وما تلاه حق القرار في العين المؤجرة وأنه ما كان للمصلحة أن ترفع يده لانتهاء أجل العقد ، فإنه بحسب الحكم - للقضاء برفض دعواه - أن ينفى عن العقد الذى تمسك به أنه عقد إيجار محل تجارى ولا حاجة لوصف العقد وتكييفه » .

(١٢٧) نقض مدنى ٨ ديسمبر ١٩٤٩ مجموعة أحكام النقض ١ - ٧٢ - ٢٠ ، ١٤ يونيو ١٩٥٦ المجموعة المذكورة ٧ - ٧٣٠ - ١٠٢ .

(١٢٨) مصر الابتدائية ( الدائرة ١٨ مدنى ) بتاريخ ٢٧ أبريل ١٩٧٧ في القضية رقم ١٢٧٣ سنة ١٩٧٦ مدنى كلى ، وقد جاء فيه انه يبين بجلاء من نصوص العقد وأحكامه ان العلاقة بين الطرفين هي اجارة من نوع خاص قد انعمت تحقيقا لرغبة المستأجر في المضاربة ابتغاء الفهم من طريق اعداد وتوفير السكن المناسب لكل وافد الى البلاد أو غير وافد من طلاب الآتية المعارضة المؤقتة ، والحصول منه على مقابل مجز طابق من قبود التحديد الغروض للاجرة وفي اطار التاجير من الباطن مفروشا أو غير مفروش ، بها يعود في النهاية على المستأجر الاصلى للعقار - لا مالكه - بالربح الوفير، خاصة بعد ما نشطت السياحة في البلاد وأغرى الافتتاح كل اجنبى بارتياح اتفاق الاستثمار ، ومثل هذه العلاقة بطبيعتها سائلة البيان وما أريد منها منذ نشأتها تظل بنى عن القوانين الاستثنائية المنظمة لإيجار الاماكن وخارجة عن نطاق الامتداد القانونى للإيجار والتحديد الملزم للقيمة الإيجارية الذين هما من أهم سمات تلك القوانين ومعالها البارزة ، وذلك لانتفاء الحكمة =

تخرجه من كونه مجرد إيجار (١٣٠) .

= المقصود والغاية التي هدف اليها المشرع حين تدخل بأحكام تملو على شريعة العقد لحماية المستأجر العادي من عسف المؤجر وكسالة السكن له حتى تنفجر أزمة المساكن ( يراجع مؤلف شرح قانون إيجار الامكن للدكتور سليمان مرقس ط ٧ سنة ١٩٧٧ ج ١ ص ٥٩٩ وما بعدها بند ١٣٨ ، وفي هذا المعنى استئناف القاهرة الدائرة ١٥ إيجارات بتاريخ ١٢ ديسمبر ١٩٧٤ في القضية رقم ١٥٠٧ من ٨٩ ق المرجع السابق ص ٤٨ وما بعدها بند ١٠ ، وفي هذا المعنى أيضا استئناف القاهرة الدائرة ٢٨ إيجارات في ٢٢ ديسمبر ١٩٧٤ في القضية رقم ٦٤٧ من ٩١ ق ) . ويؤيد وجه الرأي هذا أن التأجير منذ البدء قد شمل فوق المكان في ذاته كافة مشتتات العقار الثابتة والتوابع والملحقات الواردة تنصليها في العقد المؤرخ ١٩٥٧/٢/٩ في البند الاول منه . وهذه المشتتات على قدر باد من الاهمية والفائدة خالصة في مجال الاستغلال الذي يمارسه الأدمى عليه الآخر ، ولها لا شك قيمة ذاتية خلاف قيمة العقارات بحيث يضيف وجودها بنفسه انفصال ذات قيمة مالية من نوع الانتفاع بالمرشوشات أو المنقولات ( يراجع في هذا المعنى نقض مدني ١٩٥٣/١/٢٩ بجوعة أحكام النقض ٤ - ٣٩٥ - ٥٥ ، وأيضا نقض مدني ١٩٧١/١/٢٦ بجوعة أحكام النقض ٢٢ - ١٢٥ - ٢٢ ) .

(١٢٩) انظر مسيحة القليوبي ، في تأجير استغلال المحل التجاري .  
مجلة القانون والاقتصاد السنة السادسة والأربعون ( ١٩٧٦ ) ( المسندان الثالث والرابع .

(١٣٠) وقضت محكمة النقض في ٢٩ يناير ١٩٥٢ ( مجموعة أحكام النقض ٤ - ٣٩٥ - ٥٥ ) بأنه اذا كان العقد كما وصفه الحكم المطعون فيه يشمل إيجار المكان المؤجر كما يشمل عملية أخرى مرتبطة بها ارتباطا لا يقبل التجزئة ، فإن النزاع الناشئ عن هذا العقد يخرج عن نطاق أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، ومن ثم يكون خاضعا للقواعد القانونية العامة من حيث موضوعه والاختصاص القضائي والإجراءات وفقا لنص الفقرة الرابعة من المادة ١٥ من القانون المشار اليه ويكون الحكم الصادر في المنازعة الناشئة عنه جائزا استثنائه وفقا للمادة ٣٩٤ مرافعات . وأذن فهمي كان الحكم المطعون فيه اذ قضى بجواز الاستئناف استند في ذلك الى أن الاتفاق المبرم بين الطرفين يشمل اجرة المكان كما يشمل عملية مالية أخرى هي أن المطعون عليهما دفعا الى الطاعن ميلفا اتفاق في تجديد وتجديد المين المؤجرة « دار للسينيا » وأن المتعاقدين قد اتفقوا على أن هذا المبلغ يستهلك بالتساقط شهرية تدفع كاجرة للسينيا بكل محتوياتها على أن تسلم هذه الدار وما شملته عدا آلة السينيا الى المطعون عليهما في نهاية الإيجار ، وإلى أنه قد لوحظ في تقدير المبلغ الواجب دفعه شهريا ما انحط على دار السينيا من تحسين وما يستهلك من الأدوات والأشياء ، وهي جملة عناصر مقدخلة يتمتصز التفرقة بينها ، لان في ذلك تجزئة لعملة واحد معترف من الطاعن بوجوده =

= وجميع عناصره ، وإلى أن هذا التعاقد لم يعقد بقصد التحاليل على أحكام القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، فإن ما قرره هذا الحكم صحيح في القانون .

وانظر أيضا نقض مدني ٢٦ يناير ١٩٧١ مجموعة أحكام النقض ٢٢ — ١٢٥ ٢٢ وقد جاء فيه أنه إذا كان الحكم المطعون فيه قد قضى بعدم انطباق القانون ١٢١/١٩٤٧ مستندا في ذلك إلى أن الاتفاق الذي تضمنه عقد الإيجار في أحد بنوده يشمل أجره المثل للكان المؤجر ، كما يشمل مقابل عملية مالهية أخرى خول المؤجر بمقتضاها المستأجر حق البناء بالأرض الفضاء المحققة بالمبنى ، والتفجير في شكله وإزالة مبان وأشجار وإقامة طابق علوي به إلى غير ذلك مما أثبتته الخبر في تقريره ، وكان يبين من الحكم المذكور أنه اعتبر هذه العناصر متداخلة بحيث يتعذر التفرقة بينها ، والفصل بين مقابل إيجار المبنى بالحالة التي كان عليها وقت التاجر ومقابل الانتفاع بهذه المزايا ، لأن أجره المثل قد اختلطت اختلاطا لا يمكن فصله عن المقابل المالي للمزايا المشار إليها ، طالما أن الطاعن لم يثبت أن تقدير الإيجار على النحو الوارد بالعقد قد اتخذ ذريعة للتحاليل على أحكام القانون ١٢١/١٩٤٧ ، ثم رتب الحكم على ذلك أن الشرط الذي يدور حوله النزاع قد أخرج عقد الإيجار عن نطاق هذا القانون ، فانه يكون قد كيف العلاقة بين الطرفين تكييفا سليما وخلص إلى نتيجة صحيحة .

وانظر أيضا نقض مدني ٧ يناير ١٩٧٦ في الطعن رقم ٦٢٤ س ٤٠ ق إيجارات وقد جاء فيه قوله : « ولما كان الثابت من مدونات الحكم الابتدائي الذي أيده الحكم المطعون فيه وأحال إلى أسبابه — أن الخبر قرر أن أجره إيواء السيارة الواحدة طبقا للقانون ١٢١/١٩٤٧ مقدارها ١٦٥٠ جنيها ، إلا أن مهمة الطاعنة لم تقتصر على مجرد تأجير الحيز المكاني لإيواء السيارة ، وانما بجانب ذلك تؤدي خدمات أخرى للمطعون عليه هي دفع قيمة المياه المستهلكة وأجرة الكهرباء وأجور العمال القائمين بحراسة العربات والتوليد تنظيفها ، كما تتحمل ثمن كافة الاقوات ، وأن مقابل هذه الخدمات في ارتفاع مستمر ، ورتب الحكم على ما تقدم تقدير أجره إيواء السيارة الواحدة شاملة هذه الخدمات ببلغ ثلاثة جنيها شهوريا ، وكانت الأجرة المتفق عليها في البند الثالث من ملحق عقد الإيجار تشمل أجره المثل للكان المؤجر ، كما تشمل مقابل مزايا أخرى خولها المؤجر للمستأجر ، ولها كياتها المنفصل عن الانتفاع المعادي بالكان المؤجر ، وأن أجره المثل قد اختلطت بالمقابل المالي للمزايا كافة الفكر اختلاطا يتعذر معه الفصل بينهما ، طالما أن المكون عليه لم يذهب إلى أن تقويم هذه المزايا قد اتخذ ذريعة للتحاليل على أحكام القانون . ولما كان من المقرر — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — أن المؤجر إذا أعطى المستأجر مزايا مستقلة عن العين المؤجرة ، فإن مقابل هذه المزايا يبقى حرا غير خاضع لقوانين تخديد الأجرة . لماذا اتفق الطرفان على بمقابل لهذه الخدمات ، وجب أعمال اتفاقيتهما ما لم يثبت أن قصد منه هو التحاليل على أحكام القانون ، فيكون للقاضي عندئذ سلطة التقدير . لـ =



وبوجه عام يمكن القول أنه كلما كان شاغل العين ينتفع بها مجاناً ، فإنه لا يسرى عليه التشريع الاستثنائي لأن الأجرة ركن أساسي في عقد الإيجار (١٣١) . فإذا كان شغل العين بطريق التسامح من جانب مالكها ، فإن هذا التسامح لا ينشئ علاقة إيجارية تخضع لقانون إيجار الأملكن . وبانتهاء ذلك التسامح يتعين على شاغل العين إخلاؤها (١٣١ مكرر) .

وليس يلزم أن يكون عقد الإيجار ثابت التاريخ كما تقتضى بذلك المادة ٦٠٤ مدني ولو كان صادراً من مالك سابق لأن المادة ٣٠ من القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ نصت على سريان هذا القانون على المالك الجديد ولو لم يكن لسند الإيجار تاريخ ثابت بوجه رسمي سابق على تاريخ انتقال الملكية ( وهي مطابقة للمادة ١٢ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ولل المادة ٢٢ من القانون ١٩٦٩/٥٢ ) .

وقد تقدم في نبذتي ٧ و ٨ أن المادة ٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة

---

= كان ذلك وكان البين من الأوراق أن الخبر قد حدد اجرة الجراج وفق القانون ١٩٤٧/١٢١ ببلغ ١٦٥٠ جنية ، وأطرح الحكم هذا التقدير لما تبينه من وجود خدمات ومزايا تقتضى تحديد الاجرة ببلغ ثلاثة جنيهات على سند من أن اسماء هذه الخدمات في ارتفاع مستمر متجافياً عن ان الاتفاق في هذا الخصوص هو شريعة المتعاقدين ، ودون أن يدل على أن هناك تحليلاً على أحكام القانون يسوغ له سلطة التقدير ، فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون مما يوجب نقضه .

وترب في هذا المعنى أيضاً نقض مدني ٧ مايو ١٩٧٤ مجموعة أحكام النقض ٢٥ - ٨١٣ - ١٢٤ ، وأيضاً ٦ مارس ١٩٧٣ مجموعة أحكام النقض ٢٤ - ٣٨٤ - ٦٨ ، ١٤ أبريل ١٩٧٦ مجموعة أحكام النقض ٢٧ - ١٥٣ - ٤٠ ، ونقض مدني ٣١ مايو ١٩٨٢ في الطعن رقم ١٣٩٣ سنة ٤٧ ق . بشأن كباثن المعيرة السابق أيراد بعض أسبابه في الهامش رقم ٧٩ مكرر ، وانظر عزمي البكري ص ٤٨ ، ٧٢ .

(١٣١) في هذا المعنى فاضل حبشي ص ٢٨٥ .  
(١٣١ مكرر) نقض مدني ١٥ مايو ١٩٨٥ في الطعن رقم ١٤٥٥ لسنة

٥٤ ق .

١٩٧٧ نصت على أن الأماكن المستولى عليها لمصلحة إحدى الجهات تعتبر في حكم المشغولة بموجب عقد إيجار ، وكذلك الأماكن التي نزلت ملكيتها من مالكيها طوال مدة شغلهم أياها بعد ذلك ، ويسرى القانون المذكور عليها جميعا .

وبناء على ذلك تستثنى من الأماكن المشغولة دون عقد إيجار وتخضع للقانون الخاص بالأماكن التي نصت عليها المادة ٦ المشار إليها وهي تشمل الأماكن المستولى عليها بمقتضى قرارات استيلاء طبقا للقوانين الخاصة بذلك والأماكن التي نزلت ملكيتها من مالكيها إذا كان هؤلاء يشغلونها قبل ذلك ، فإنها بالرغم من انعدام العلاقة الإيجارية بين شاغل المكان ومالكه أو من صار مالكه تسرى عليها أحكام قانون إيجار الأماكن مع التحفظ الذى سبق أن أنسرنا إليه فيما يتعلق بتحديد أجرة الأماكن المستولى عليها ومدة الاستيلاء (١٣٢) أى أن الأماكن المستولى

---

(١٣٢) راجع ما تقدم في نبذة ٧ وما سيجي في نبذة ١٩ .  
وانظر تطبيقا لذلك ، مصر الدائرة ١٩ بتاريخ ٢٩ مايو ١٩٥٥ في القضية رقم ٩٢٩ سنة ١٩٥٥ وقد جاء فيه أنه : إذا أقام المدعى دعواه ضد المدعى عليه (وزير التربية والتعليم) لضاخره عن دفع أجرة العين (مدرسة) ، فندفع الحاضر عن الحكومة بدم اختصاص دائرة الإجراءات بنظر الدعوى لأن العلاقة بين المدعى والوزارة ليست علاقة تاجرية ولكن الوزارة استولت على المبنى بموجب قرار وزارى ، فأصبحت العلاقة إدارية لأنها بناء على قرار إدارى ينفذ جبرا وأحكام العادية ممنوعة من إلغاء هذا القرار الإدارى أو وقف تنفيذه . وحيث أنه كان من الممكن أن يكون هذا الدفع محل اعتبار لو كان موضوع الدعوى طلب إلغاء أو تفسير أو تاويل الأمر الإدارى . أمسا والحال مطلوبة بالإخلاء لعدم سداد الأجرة بعد التنبية فهو موضوع تحكيم المادة ٢ من القانون ١٢١ سنة ١٩٤٧ .

وحيث أنه وإن كان قد صدر أمر إدارى بالاستيلاء على العقار موضوع الدعوى فإن هذا الأمر قد استنفد أغراضه بالاستيلاء على العقار ووضع اليد عليه وأصبحت بعد ذلك العلاقة ما بين المدعى والمدعى عليه علاقة تاجرية ، وليس أدل على ذلك من أن اللجنة المشكلة قررت في محضرها رفع الإيجار إلى ٤٠٠ جنيه سنويا وعلى ذلك يكون الدفع خليقا بالرفض .

وانظر فيما يتعلق بتوزيع الاختصاص في هذا الشأن بين القضاء =

عليها تخضع لأحكام قانون ايجلو الأماكن فيما عدا ما يتعلق منها بتحديد  
الأجرة أو بخفضها وبمدة الاستيلاء (١٣٣) ، والأماكن التي تنزع ملكيتها  
من شاغليها تخضع لجميع أحكام هذا القانون .

---

= الإدارى والقضاء العادى نقض مدنى ١٣ يونيه ١٩٨١ مجبوعة احكام النقض  
٣٢ - ١٧٨٢ - ٣٢٠ ، و ١٣ مايو ١٩٨١ الوارد نصه فى الهابش ١٤٦ مكرر .

(١٣٣) حيث تقدم أن أجرتها أو مقابل الانتفاع بها تحددها قوانين خاصة  
كالقانون رقم ١٩٤٥/١٥ والقانون ١٩٤٨/٧٦ ، وسيجىء أن القانون رقم  
١٩٥٤/٥٧٧ بشأن نزع الملكية للمنفعة العامة قد حدد مدة الاستيلاء المؤقت  
بثلاث سنوات فقط .

### الفصل الثالث

الأماكن التي كانت تسرى عليها أحكام القانون ١٩٦٩/٥٢  
عدا أحكامه المتعلقة بتحديد الأجرة وانما تسرى عليها في  
هذا الشأن الأخير أحكام المادة ١٤/٢ من القانون ١٩٢١/١  
١٩٤٧ وأحكام القوانين المعدلة لها

١٥ - ( ١ ) الأماكن الواقعة في القرى التي لم يصدر بشأنها  
قرار من وزير الاسكان والمؤجرة لمصالح الحكومة وفروعها والمجالس  
المحلية والهيئات والمؤسسات العامة والاتحاد الاشتراكي العربي  
لا تخضع أجرتها لأحكام المادة ٤ من القانون ١٩٤٧/١٢١ ولا الى  
ما يقابلها في قوانين إيجار الأماكن التالية له - الأصل أن الأماكن  
المؤجرة في القرى التي يصدر بمد تطبيق التشريع الخاص اليها قرار  
من وزير الاسكان والمرافق لا يسرى عليها هذا التشريع الخاص أيا كان  
مستأجروها .

غير أن المشرع رأى أن مصالح الحكومة وفروعها وما يجرى  
مجراها تكون في حاجة الى رعاية فيما يتعلق بالأماكن التي تستأجرها في  
غير المناطق التي تدخل في نطاق تطبيق التشريع الخاص بحيث يضمن  
لها الاستمرار في اجارة تلك الأماكن بأجرة معتدلة يحددها القانون ، فمنص  
في المادة ١٤ من القانون ١٩٤٧/١٢١ على أن « تسرى أحكام هذا القانون  
على الأماكن وأجزاء الأماكن غير الواقعة في المناطق الميينة بالجدول  
المشار اليه في المادة الأولى اذا كانت مؤجرة لمصالح الحكومة وفروعها  
أو لمجالس المديرية أو للمجالس البلدية والقروية ، ويكون احتساب  
الأجرة على أساس أجرة شهر أغسطس سنة ١٩٤٣ بالنسبة الى الأماكن

المؤجرة لمجالس المديریات ، وأجرة شهر أغسطس ١٩٤٤ بالنسبة الى مصالح الحكومة وفروعها ، وأجرة شهر يوليه سنة ١٩٤٥ بالنسبة الى الأماكن المؤجرة الى المجالس البلدية أو القروية ، أو أجرة المثل في تلك الشهور ، مضافا الى الأجرة النسبة المئوية المبينة في المادة الرابعة من هذا القانون » .

وظاهر من ذلك أن المشرع جعل القانون الخاص رقم ١٢١/١٩٤٧ يسرى على هذه الأماكن متى أجرت الى أية جهة من الجهات المذكورة في النص ، فيجوز لهذه الجهات التمسك بالامتداد القانوني للإيجار ولا يجوز للمالك طلب اخلائها عند انتهاء مدة العقد ، وترفع المنازعات المتعلقة بها الى المحكمة الابتدائية ويكون حكمها فيها نهائيا غير قابل للطعن فيه المخ . ولكنها لا تسرى عليها أحكام المادة ٤ منه المتعلقة بتحديد الأجرة بل أحكام الفقرة الثانية من المادة ١٤ منه ، فلا تحسب أجرتها على أساس أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ بل تحسب على أساس أجرة الأشهر التي عينها نص المادة ١٤/٢ سالف الذكر بالنسبة الى كل فريق من المستأجرين المبيينين فيه .

فاذا كانت الأماكن المذكورة قد أنشئت بعد ١٨/٩/١٩٥٢ تاريخ بدء العمل بالمرسوم بقانون رقم ١٩٩/١٩٥٢ وقبل ٥ نوفمبر ١٩٦١ تاريخ بدء العمل بالقانون رقم ٤٦/١٩٦٢ ، فان أجرتها تحسب وفقا للقانون الذي أنشئت في ظله من القوانين التي أدمجت في القانون ١٢١/١٩٤٧ ، سواء كان هو المرسوم بقانون رقم ١٩٩/١٩٥٢ أو القانون رقم ٥٥/١٩٥٨ أو القانون ١٦٨/١٩٦١ ، على أن لا يقل ذلك عن الأجرة التي تحسب على الأساس الذي قرره المادة ١٤/٢ من القانون ١٢١/١٩٤٧ (مكرر) باعتبار أن القوانين المذكورة وقد أدمجت في القانون

---

٢ - ٤٢٢ - ٢٦٤ وقد جاء فيه أن النص في المادة الأولى من القانون ١٢١/ = (١٣٣مكرر) نقض منى ٢٣ مايو ١٩٧٩ مجموعة احكام النقض ٣٠ -

رقم ١٩٤٧/١٣١ تعتبر هي والمادة ٢/١٤ منه مكملة بعضها بعضا ،  
فيجب الجمع بينها مادام ذلك ممكنا .

ولما صدر القانون رقم ١٩٦٣/٤٦ لم يدمجه المشرع في القانون  
١٩٤٧/١٣١ كما جرى ذلك بالنسبة الى القوانين السابقة كالقوانين  
١٩٥٣/١٩٩ ، ١٩٥٨/٥٥ ، ١٩٦١/١٦٨ بل احتفظ له بكيان خاص وجعل  
تطبيقه مقصورا على الأماكن التي تنشأ في المناطق الميينة بالمادة ٦ مكررا  
المضافة بالقانون ١٩٦٣/١٣٣ بعد تاريخ نفاذه أو التي تكون أنشئت قبل  
ذلك ولم تؤثر أو تشتغل قبل ٥ نوفمبر ١٩٦١ ، ولكنه لم يضمنه نصا  
يقابل نص المادة ١٤ من القانون ١٩٤٧/١٣١ ، فترتب على ذلك عدم  
سريان أحكام القانون ١٩٦٣/٤٦ على الأماكن الواقعة في غير المناطق  
المذكورة ولو كانت مؤجرة الى احدى الجهات العامة التي نصت عليها  
المادة ١٤ من القانون ١٩٤٧/١٣١ ، وبالتالي عدم سريان المادة الثانية  
من القانون ١٩٦٥/٧ على هذه الأماكن باعتبار أن هذه المادة لا تنطبق

---

= ١٩٤٧ بشأن ايجار الامكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين قبل  
تعديله بالقانون ١٩٦٢/١٥٧ يدل على أنه وأن كان الأصل في الامكن التي  
كانت واقعة في غير المناطق الميينة بالجدول المرفق بالقانون انها لا تخضع  
للتشريعات الاستثنائية ايا كان مستأجروها ، إلا أن المشرع شاء اخضاعها  
لها متى كان المستأجر احدى مصالح الحكومة أو فروعا أو مجالس المحافظات  
أو المدن أو القرى حتى يتيسر القيام بالمرافق العساية المهددة الى هذه  
الاشخاص المعنية العلية بتدبير أماكن لها بأجر معقولة برعاية للصالح  
العام ، مما مفاده سريان احكامها كافة على هذه الامكن بكل ما تشتغل عليه  
من قنود وقواعد منظمة للعلاقة بين المؤجر والمستأجر دون تفرقة بين ما تعلق  
منها بالامتداد القانوني أو تحديد الأجرة ، شريطة أن يراعى الأساس المذكور  
في المادة ٢/١٤ عند تحديد الحد الأقصى الذي تفرضه هذه التشريعات أو  
الاسس التي تقرر في التعديلات اللاحقة للقانون ١٩٤٧/١٣١ بالنسبة  
للأماكن وأجزاء الامكن التي استجندت بعد صدوره . وفي هذا المعنى أيضا  
نقض مدنى ١٣ يناير ١٩٧٩ في الطعن رقم ٩٤٩ سنة ٤٥ ق مجوعة أحكام  
النقض ٣٠ - ١ - ٢٠٤ ، نقض مدنى ١٣ فبراير ١٩٨٠ مجوعة أحكام  
النقض ٣١ - ١ - ٤٦٦ - ٩٧ في الطعن رقم ١٠٨٧ سنة ٤٧ ق ، نقض  
مدنى ١٦ أبريل ١٩٨٦ في الطعن رقم ٩٧٦ سنة ٥١ ق .

الا على الأماكن الخاضعة لأحكام القانون ١٩٦٢/٤٦ (١٣٤) .

أما القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، فإنه بعد أن حدد في المادة الأولى منه نطاق تطبيقه وجعله يشمل الأماكن الواقعة في عواصم المحافظات أو في البلاد المعتمدة مدنا بالتطبيق لأحكام القانون ١٦٠/١٢٤ بإصدار قانون نظام الإدارة المحلية والقوانين المعدلة له ، ولا يشمل الأماكن الواقعة في البلاد المعتمدة قرى بالتطبيق لأحكام القانون ١٩٦٠/١٢٤ المشار إليه أو في المناطق السكنية التي لا ينطبق عليها هذا القانون الأخير الا اذا صدر قرار من وزير الاسكان بمد تطبيق أحكام القانون ١٩٦٩/٥٢ اليها ، نص في الفقرة الأخيرة من تلك المادة الأولى على أن « تسرى أحكام الفصل الثالث من هذا الباب على الأماكن المؤجرة لمصالح الحكومة وغروها والمجالس المحلية والهيئات والمؤسسات العامة والاتحاد الاشتراكي العربي في القرى التي لم يصدر بشأنها قرار من وزير الاسكان والمرافق » ، أى أنه جعل الأماكن الواقعة في القرى التي لم يصدر قرار وزارى بسريان أحكام القانون ١٩٦٩/٥٢ عليها تخضع لأحكام الفصل الثالث وهي المتعلقة بالتزامات المؤجرين والمستأجرين ( ومن بينها أحكام الامتداد القانونى ) متى كانت مؤجرة الى احدى الجهات التى ورد ذكرها في النص .

ومفاد ذلك أن الأماكن غير الواقعة في عواصم المحافظات أو في المدن أو في قرى صدر بشأنها قرار وزارى ، تخضع مع ذلك لأحكام الفصل الثالث من القانون ١٩٦٩/٥٢ ( وفي مقدمتها أحكام الامتداد القانونى ) متى كانت منشأة في ظل هذا القانون المذكور ومؤجرة الى مصالح الحكومة وغروها أو المجالس المحلية أو الهيئات العامة أو

---

(١٣٤) في هذا المعنى فتوى ادارة الفتوى والتشريع لوزارة الاسكان والمرافق والحكم المحلى وهيئة قضاء السويس بتاريخ ١٩٦٦/١/٢٣ . ل.ف . ٤٨/١٥/٢٨

الاتحاد الاشتراكي العربي ، أما أحكام الفصل الثاني وهي المتعلقة بتحديد الأجرة فانها لا تسرى عليها .

ويؤخذ من ذلك أنه كان يشترط في تطبيق حكم الفقرة الأخيرة من المادة الأولى من القانون ١٩٦٩/٥٢ الذي يجعل أحكام الفصل الثالث من هذا القانون تسرى على الأماكن الواقعة في قرى تخرج أصلا من نطاق تطبيق هذا القانون متى كانت تلك الأماكن مؤجرة الى مصالح الحكومة أو خروجها أو غيرها من الجهات العامة الواردة ذكرها في النص ثلاثة شروط هي :

١ - أن تكون منشأة في ظل القانون ١٩٦٩/٥٢ (١٣٥) .

٢ - أن تكون واقعة في قرية لم يصدر بشأنها قرار من وزير الاسكان ولا يكفي أن تكون واقعة في إحدى المناطق السكنية التي لا ينطبق عليها قانون الإدارة المحلية (١٣٦) .

---

(١٣٥) فإذا كانت أنشئت وشغلت قبل ٥ نوفمبر ١٩٦١ فيسرى عليها القانون الذي أنشئت في ظله مع مراعاة حكم المادة ١٤ من القانون ١٩٤٧/١٢١ وتحدد أجرتها على أساس أجرة لا تقل عن أجرة الشهر المبين في المادة ١٤ فقرة ٢ بالنسبة الى كل طائفة من المستأجرين ، وإذا كانت قد أنشئت أو شغلت بعد ٥ نوفمبر ١٩٦١ ، فلا يسرى عليها شيء من أحكام القانون ١٩٦٢/٤٦ لأن هذا الأخير لم يتضمن نصا يقابل المادة ١٤ من القانون ١٩٤٧/١٢١ .

(١٣٦) ويلاحظ أن المادة ٢/١ من القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ قد نصت على جواز مد نطاق سريان أحكام الباب الأول منه بقرار وزاري الى بعض القرى وكذلك الى بعض المناطق السكنية التي لا ينطبق عليها قانون نظام الإدارة المحلية ، أي أنها سوت في ذلك بين القرى وبين المناطق السكنية التي لا ينطبق عليها قانون نظام الإدارة المحلية ، وأن الحكم الذي نصت عليه الفقرة الرابعة من المادة الأولى ذاتها قد اقتصر على الأماكن المؤجرة لمصالح الحكومة وما شابه بها في القرى التي لم يصدر بشأنها قرار وزاري ، فهل يسرى هذا الحكم على الأماكن المؤجرة للأشخاص المعنوية المشار اليها في المناطق السكنية التي لا ينطبق عليها قانون نظام الإدارة المحلية ولم يصدر بشأنها قرار وزاري أم لا يسرى عليها ؟



٣ - أن تكون مؤجرة الى احدى المؤسسات العامة التي أورد النص  
بيانها .

ومتى اجتمعت هذه الشروط الثلاثة سرت على تلك الأماكن أحكام  
الفصل الثالث من الباب الأول من القانون ١٩٦٩/٥٢ وهي لا تشمل  
أحكام تحديد الأجرة ، فتكون أجرتة حرة غير خاضعة لتحديد قانوني .

أما القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ ، غلأته لم يورد مقابلا لنص الفقرة  
الأخيرة من المادة الأولى من القانون ١٩٦٩/٥٢ سالفه الذكر ، فمفساد  
ذلك أن أحكامه جميعا الا غيما يتعلق منها بتحديد أجرتها (١٣٦مكرر) .  
لا تسرى على الأماكن الواقعة في غير الجهات التي نصت عليها مادته  
الأولى اذا أجرت في ظل القانون الجديد لمصالح حكومية أو غيرها من  
الهيئات التي نصت عليها المادة ١٤ من القانون ١٩٤٧/١٢١ أو الفقرة  
الأخيرة من المادة الأولى من القانون ١٩٦٩/٥٢ (١٣٧) . أما اذا كانت

---

= الظاهر أن العلة متوافرة في هذه الحالة الأخيرة توامرها في الحالة  
الأولى ، وهذا يفرض بالأخذ بالقياس ، لولا أن حكم الفقرة الرابعة ظاهر أنه  
استثناء من الاصل الذي يقضى بقصر سريان أحكام قانون أيجار الأماكن  
بالنسبة للأماكن الواقعة في غير عواصم المحافظات وفي المدن على الأماكن  
الواقعة في قرى أو مناطق سكنية أخرى صدر بشأنها قرار وزارى ، وهذه  
الصفة الاستثنائية لحكم الفقرة الرابعة المذكورة توجب تنسيه وتطبيقه  
بدقة وعدم القياس عليه . وبناء على ذلك يتعين القول بأن الأماكن المؤجرة  
لمصالح الحكومة وما شابهها في المناطق السكنية المشار اليها التي لم يصدر  
بشأنها قرار وزارى لا تسرى على إيجارها أحكام قانون أيجار الأماكن ولا  
حتى ما ورد منها في الفصل الثالث المشار اليه .

(١٣٦مكرر) أنظر ما سيحىء في نبذة ١٩ مكرر ، وقد بقيت أحكام  
الأجرة سارية عليها اذا كانت قد أُنشئت في ظل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧  
لان هذا الأخير نص في المادة ٩ منه على الإبقاء على أحكام تحديد الأجرة  
المنصوص عليها في القوانين السابقة كل منها في حدود نطاق تطبيقه .

(١٣٧) ولا يتعارض ذلك مع قضاء محكمة النقض المشار اليه في  
الهلش ١٣٣ مكرر لان ذلك القضاء كان يصدد تطبيق القانون ١٩٤٧/١٢١  
والقوانين التالية له التي أمجت فيه وهي الرسوم بقتون ١٩٥٢/١٩٩ =

مؤجرة في ظل القانون السابق الى احدى تلك الجهات ، فتستمر أحكام ذلك القانون سائلة الذكر سارية عليها (١٣٧مكرر) .

= والقانون ٥٥ لسنة ١٩٥٨ والقانون ١٦٨ لسنة ١٩٦١ وكان صنادرا في شأن عين انشئت واعيدت للسكن خلال عام ١٩٥٩ فكان ينطبق عليها حكم القانون ١٦٨/١٩٦١ الذي اضاف مادة ٥ مكررا ٥ الى القانون ١٩٤٧/١٢١ ، نصح قضاؤه على أن تحسب اجرتها وفقا للقانون ١٦٨/١٩٦١ على الا تقل عن الاجرة التي تحسب على اساس المادة ١٤/٢ من القانون ١٩٤٧/١٢١ ، ولم يقصد قضاء النقض بالقوانين التالية للقانون ١٩٤٧/١٢١ الا تلك التي ادخلت فيه وكان آخرها هو القانون ١٦٨/١٩٦١ ( في هذا المعنى محمد عزيمى البكرى ج ١ ص ٣٤ ) .

(١٣٧مكرر) انظر في ذلك نقض مدني ٢٣ مايو ١٩٧٩ في الطعنين ٣٩ ، ٣٩٦ سنة ٤٨ ق . مجموعة أحكام النقض ٣٠ - ٢ - ٤٢٢ - ٢٦٤ ، نقض مدني ١٢ يناير ١٩٧٩ في الطعن رقم ٩٤٤ سنة ٤٥ ق مجموعة أحكام النقض ٣٠ - ١ - ٢٠٤ - ٤٩ ، وقارن نقض مدني ١٣ فبراير ١٩٨٠ بمجموعة أحكام النقض ٣١ - ٤٦٦ - ٩٧ ، نقض مدني ٢ ابريل ١٩٨٦ في الطعن رقم ٩٩١ سنة ٥١ ق . فقد قرر أن الامتداد القانوني ينحصر عن هذه الاماكن منذ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الذي ألغى القوانين السابقين المشار اليهما في المتن .

فاذا كانت تلك الاماكن مؤجرة لتلك الجهات في ظل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فانها لا تسري عليها أحكام الفصل الثالث بما فيها الامتداد القانوني التي كانت تسري على مثل تلك الاماكن المنشأة والمؤجرة في ظل القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ لأن القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ حذف منه النص الذي كان يسمح بذلك بالنسبة للاماكن المنشأة والمؤجرة في ظله ، فانحصر بذلك عن هذه الاماكن تطبيق أحكام الفصل الثالث . ( وانظر في هذا المعنى نقض مدني ٢ ابريل ١٩٨٦ في الطعن رقم ٩٩١ سنة ٥١ ق ، وقد جاء فيه أنه ولئن كان القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ قد نص في الفقرة الاولى من المادة ١٤ منه على أن تسري أحكام هذا القانون على الاماكن واجزاء الاماكن غير الواقعة في المناطق المبنية بالجدول المشار اليه في المادة الاولى اذا كانت مؤجرة لمصالح الحكومة وفروعها أو مجالس المديرية أو المجالس البلدية والقروية ، ولئن كان القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ قد سار على ذات النهج ، فنص في الفقرة الاخرة من المادة الاولى على أنه تسري أحكام الفصل الثالث من هذا الباب على الاماكن المؤجرة لمصالح الحكومة وفروعها والمجالس المحلية والهيئات والمؤسسات العامة ... في القرى التي لم يصدر بشأنها قرار من وزير الاسكان والمرافق ، الا أن القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قد جاء خلوا من نص مماثل ، واذا كان سا- جاء بالقانونين ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بهذا الشأن أن هو الا استثناء من هذا الأصل المقرر في قوانين ايجار الاماكن عامة من عدم =

١٦ - ( ٢ ) الأملكن التى يراعى فى تحديد أجرتها عوامل معنوية ومادية علاوة على شغل المكان ذاته دون أن تطفى أهمية هذه العوامل على أهمية المكان - تقدم فى نبذة ١٠ أن الأراضى المقامة عليها منشآت صناعية أو تجارية تفوق أهميتها قيمة تلك الأراضى ، بحيث يعتبر الإيجار واردا بصفة أصلية على تلك المنشآت وغير شامل الأرض الابصفة ثانوية تبعية ، لايسرى عليها قانون إيجار الأماكن على الإطلاق تغليباً للأهم على المهم ولعدم إمكان تفرقة الإيجار . أما الصورة العكسية التى يكون فيها الإيجار واردا بصفة أصلية على المكان وشاملاً بعض عوامل معنوية ومادية لا تفوق فى أهميتها أهمية المكان ذاته ، فيجب تغليب أهمية المكان على أهمية تلك العوامل واعتبار الإيجار وارداً على مكان وخاصاً بالتالى لأحكام قانون إيجار الأماكن (١٣٨) .

---

= تطبيق أحكامه الا فى النطاق المكنى الذى تحدده وكانت المادة ٤٧ من قانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ قد ألغت القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ عدا أحكامه المتعلقة بتحديد الأجرة والأحكام المقررة على مخالفتها عمالاً لصريح نص المادة ٤٢ منه ، وكان القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قد نص فى المادة ٨٦ منه على إلغاء القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ وكل حكم يخالف أحكامه ، عدا تلك المتعلقة بالأجرة عمالاً بنص المادة ٩ منه ، فإن مؤدى ما تقدم أن عقود إيجار الأماكن الكائنة خارج النطاق المكنى لقوانين إيجار الأماكن المؤجرة لصالح الحكومة وفروعها والمجالس المحلية أو للهيئات والمؤسسات العامة ، وأن كانت خضعت للإمتداد القانونى عمالاً للقانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ومن بعده للقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فقد انحصر عنها هذا الإمتداد منذ العمل بالقانون رقم ٤٢ لسنة ١٩٧٧ الذى ألغى ما كان ينص عليه القانونان السابقان فى هذا الشأن .

(١٣٨) فى هذا المعنى استئنفت أسبوط ١٠ فبراير ١٩٥٤ التشريع والقضاء ٦ - ١٩٨ - ٤٩ . وقد جاء فيه أن ما ذكره الحكم المستأنف فى أسبوطه من أن الأملكن التى يراعى عند تأجيرها عوامل مادية ومعنوية علاوة على شغل المكان المؤجر لا تعد من الأماكن التى ينطبق عليها القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ فهو مخالف نص المادة الأولى من ذلك القانون إذ لم يستثن من تطبيقه غير الأرضى القضاء .

انظر أيضاً الاستكبرية المخططة ٢٤ أبريل ١٩٤٧ ( ٦٠ ص ١٢ ) حيث قضى بأن تأجير متجر يكون من عنصره المادى والمعنوى يتضمن حتماً إجارة خيمنية للمكان الذى يقوم فيه هذا المتجر باعتبار أن هذا المكان هو قاعدة =

فإذا كان الاتفاق على الأجرة مبينا ما يقابل الانتفاع بالمكان وحده على حدة وما يقابل الانتفاع بالعوامل الأخرى على حدة ، أمكن تطبيق حكم التحديد القانوني للأجرة على أجرة المكان وحده مع عدم المساس بأجرة العوامل الأخرى (١٣٩) ، والا فإنه يتعذر تطبيق حكم التحديد القانوني المشار اليه لأن مقابل العوامل الأخرى لا يخضع لأي تحديد قانوني . ولأن اندماجه في مقابل الانتفاع بالمكان ذاته وتحديدهما بمبلغ واحد يسمح للمؤجر عند محاولة غرز كل من المقابلين عن آخر بتحديد مقابل الانتفاع بالعوامل الأخرى بقيمة الفرق بين الأجرة الاجمالية وبين الأجرة القانونية التي تحدد للمكان وحده ، فتكون النتيجة عدم إمكان المساس بالأجرة الاجمالية .

ومثل ذلك تأجير المكان ومحتوياته المادية من أرغف ودواليب وطاولات وموازين سواء توافرت فيه مقومات الجدل أو لم تتوافر ، فإن أجرته الاجمالية لا تخضع للتحديد القانوني طالما أنه لم يبين ما يخص المكان منها وما يخص محتوياته (١٤٠) .

---

= المتجر ووعاؤه الطبيعى الذى لا يمكن فصله عنه ولذلك تخضع هذه الاجارة لاحكام المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ .  
وايضا مصر الابتدائية ( الدائرة الثانية ) فى القضية رقم ٢٥٠ لسنة ١٩٦١ ( البير جلك جيجى ) .

(١٣٩) وهذا ما قضى به حكم الاسكندرية المخططة الصادر فى ٢٤ ابريل ١٩٤٧ والمشار اليه آنفا حيث كانت الاجرة المنفق عليها فى المقد اربعين جنيتها منها ١٢ ج للمكان و ٢٨ ج يقابل الانتفاع بالعنصر الاخرى المعنوية والمادية التى شملها العقد ، فقضت المحكمة بخفض الاجرة الاجمالية بالقدر الذى يقضى القانون بخفض اجرة المكان به . ولولا ان العقد كل قد غرز اجرة للمكان وبينها على حدة لما استطاعت المحكمة ان تقضى بما قضت به .

وفى هذا المعنى ايضا ملطبا الابتدائية ٢٦ فبراير ١٩٨٠ فى القضية رقم ٥٧٨ سنة ١٩٧٩ مدنى مستأنف مستعجل ( اشار اليه البكرى فى ص ٤٧ ) .

(١٤٠) استئناف القاهرة . ( الدائرة ١٥ ) بتاريخ ١٥ نوفمبر ١٩٧٠ فى الاستئناف رقم ١٧١٥ سنة ٨٧ ق ، وايضا بتاريخ ٣١ مارس ١٩٧٤ فى الاستئناف رقم ٢٠٤٨ سنة ٩٠ ق ، وايضا بتاريخ ٢٢ ديسمبر ١٩٧٦ =

وتطبيقا لذلك قضى بأنه اذا أجرت مفازن المستودعات العامة الواقعة داخل الدائرة الجمركية الى التجار لتخزين بضائعهم فيها والاستفادة من الامتياز الممنوح لشركات المستودعات بتأجيل دفع الرسوم الجمركية على البضائع التي تدخلها الى حين سحبها منها ، فإن أجرة هذه المستودعات لا تخضع للتحديد الوارد في المادتين ٤ و ٥ مكرر من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ . ولكن ذلك لا ينفي اعتبار العقد ايجارا وتطبيق سائر أحكام الايجار عليه ومنها الزام التاجر المستأجر بدفع رسم الشاغلين ( تحكيم شركة البوندد والشركة الشرقية للدخان ) .

وقضى أيضا بأن تأجير مبنى أنشئ خصيصا ليكون بنكاً بناء على طلب المستأجر ووفقا لمواصفاته مع اشتراط المستأجر على المؤجر عدم تعلية المبنى المذكور أو انشاء أدوار أخرى فوقه تؤجر للغير يفرج عن نطاق أحكام قانون ايجار الأماكن المتعلقة بتحديد الأجرة ، ولا يجوز للمستأجر طلب تخفيض الأجرة المتعاقد عليها اعمالا لتلك الأحكام (١٤١) .

---

= في الاستئناف رقم ٣٠٢٥ سنة ٩٣ ق . وفي هذا المعنى نقض مدني ٢٧ ابريل ١٩٨٣ في الطعن رقم ١٤٧٥ سنة ٥٢ ق . ( مجلة القضاة . يناير - يونيو سنة ١٩٨٤ . ص ٣٩٣ ) وقد جاء فيه انه لما كان الحكم المطعون فيه قد انتهى الى أن محل النزاع لم يؤجر خاليا بل مجهزا بمتنولات كافية للفرض الذي أجّر من أجله مستدلا على ذلك من أقوال شاهدي المطعون ضدهما التي اطمأن اليها ، وكان هذا الدليل يكفي لاثباته قضائه ، فلا على المحكمة ان لم ترد ما ساقه الطاعن من قرائن مناهضة بعد ان اوضحت الحقيقة التي اقتضت بها وأوردت دليها ، فإن النفي لا يعدو أن يكون مجادلة موضوعية في تقدير الدليل .

(١٤١) محكمة جنوب القاهرة الابتدائية ( الدائرة ٢١ مدني كلى ) ٢٦ مارس ١٩٧٢ في القضية رقم ٨٢٣٧ سنة ١٩٧١ مدني كلى ، وقد جاء فيه انه ثبت للمحكمة أن العقد موضوع التقاضي لم ينصب على تأجير مبنى قائم في الوجود وانما انصب على مبنى التزم المدعون باقائه ونفسا لشروط ورسومات اقراها المستأجر بمعرفة مهندس المختص والتزم المدعون بتكامل البناء في خلال مدة معينة وان التعاقد لم ينصب على مبنى عادي من المباني التي منى الشرع بالتدخل لحالية مستأجريها من مسف ملاكها ، وانما انصب على مبنى وضع مواصفاته المستأجر ونص في العقد على انه مبنى بنك ، =

ومن ثم فإنه كان ملحوظا في تحديد القبية الايجارية ان المبنى ان يسهل البند الثامن من العقد تضمن ان المبنى موضوع هذا العقد سيكون قاصرا ناجيره او الانتفاع به في غرض آخر اذا ما قام المستأجر بفسخ العقد وان على استعمال البنك فقط ويتمتع المالكون بعدم بناء ادوار علوية لتأجيرها لاشخاص آخرين او ادخال اية تعديلات على حالة المبنى خلال المدة المقررة . لما كان ذلك ، وكان الزام المالك بعدم التعلية فوق المباني المكونة من دورين وحرمانهم من الانتفاع بملكهم بالطريق الذي رسمه القانون ، انما هو حق يمكن تقويمه ماليا وروعى في الاجرة المحددة جملة دون انفراد القدر المحدد مقابل امتناع المالك عن استعمال حقهم في التعلية واستغلال العقار المملوك لهم ، فان هذا يخرج العقد عن نطاق قانون ايجار الاماكن .

وحيث ان المحكمة تخلص من كل ما تقدم الى ان العين المؤجرة قد ألحقت بها ميزات خاصة تخرجها عن نطاق تطبيق قانون ايجار الاماكن لعدم توافر هذه الميزات في مثيلاتها ، كما ان عقد الايجار المبرم قد تضمن حرمان المالك من استعمال ملكه طبقا للقانون بان حره من تعلية البناء او اجراء تعديلات به دون ان يتضمن نصا يقوم هذه الالتزامات بمقابل نقدي مستقل ، ومن ثم يخرج هذا العقد عن نطاق تطبيق قوانين ايجارات الاماكن ويخضع للقواعد القانونية العامة في تحديد التزامات كل من طرفيه ويكون من المتعين على كل من المالك والمستأجر التتيد بنصوص عقد الايجار المبرم بينهما فيما يتعلق بالاجرة المسماة دون انقاص منها الا برادة المتعلقين ويكون البنك ملزما باداء الاجرة المسماة في العقد طوال مدة التأجير .

وانظر في هذا المعنى العطار ط ٢ سنة ١٩٨٢ نبذة ١٣ ص ٢٥ وما بعدها .

وقد قضت بعكس ذلك محكمة للنقض في حكمها الصادر بتاريخ ٧ ابريل سنة ١٩٨٢ في الطعن رقم ٢٥٩ لسنة ٤٨ ق . وقد جاء فيه : « ان نص المادة ١٤ من قانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ يدل على سريان جميع احكام القانون المذكور على الاماكن المشار اليها فيها بكافة ما اشتمل عليه من قيود وتواعد منظمة للعلاقة بين المؤجر والمستأجر ومن بينها المتعلقة بتحديد الاجرة ، وآية ذلك ما ورد بالفقرة الثانية من النص على تحديد اجرة تلك المباني وطريقة احتسابها على اساس خالص تبعا للجهة الحكومية المستأجرة لها . واذ كان الثالث من الحكم المطعون فيه ان عين النزاع تعقيرة طموه مركز النيا وانها كانت في طور الانشاء في ١٩٥٨/٤/٥ حتى تم اعدادها وتأجيرها لمديرية التربية والتعليم بالنيابة لاستغلالها كحديقة بتاريخ ١٩٥٩/١/١٠ ومن ثم فان اجرتها تخضع لاحكام القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ سالف الذكر ، وذلك لان نص المادة ٤ من هذا القانون على انه لا يجوز ان تزيد الاجرة ... الخ ، كل ذلك يدل على ان المشرع لم يستثن المبنى ذات الصفة الخاصة والتي تنشأ طبقا لمواصفات معينة لتستعمل كمدارس او مستشفيات او محاكم او اندية او غير ذلك من الاغراض ، من احكام =

غير أن ذلك مشروط بأن تكون العوامل الأخرى المشار إليها عوامل مستقلة لها كيان خاص وليست مجرد مزايا لاصقة بالمكان (١٤٢) .

١٧ - (٢) الأماكن التي يشغلها المهجرون في الجهات التي لا يسرى عليها الباب الأول من القانون ١٩٦٩/٥٢ - لاحظت بعض الأجهزة الشعبية والادارية - عقب العدوان الاسرائيلي العاشم في سنة ١٩٦٧ الذي ترتب عليه نزوح سكان مدن القنال وسيناء ومحافظات بورسعيد والاسماعيلية والسويس الى مناطق الجمهورية الداخلية ونزول الكثيرين منهم في قرى لا تسرى عليها أحكام الباب الأول من القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ بتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين أن هذه الهجرة حملت بعض ضعفى النفوس من ملاك المساكن في تلك القرى الى المغالة فيما يطلبون من أجرة تلك المساكن استغلالا لحاجة المهاجرين الملحة الى السكن ، الأمر الذي يقتضى تدخل المشرع لحماية هؤلاء المهاجرين من عسف الملاك .

وكان يمكن علاج ذلك بإصدار قرارات وزارية بstriation الباب الأول من القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ على تلك القرى التي نزل فيها المهاجرون . غير أنه لوحظ أن ذلك يؤدي الى striation القانون المذكور على كل واحدة من القرى التي تسمى في هذه القرارات بأكملها وفي شأن

---

= قوانين ايجار الاماكن ، وانما أخضعها لاحكام هذه القوانين ومن ثم فانها تخضع لاحكام تصديد الاجرة المقررة بالقانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ والقوانين المعدلة له والمعمول بها حتى الآن طبقا للمادة ٩ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر ، فانه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون .

(١٤٢) انظر ما سيجيء في نبذة ٣٢ ، وانظر البكرى ج ١ نبذة ٢٩١ ، ويذهب الدكتور نعمان جيمة الى أن مثل هذا الاجار يعتبر في حكم النتائج من الباطن مفروشا ، فلا يسرى عليه الامتداد القانوني وينتهى بانقضاء المدة المتفق عليها (بحته المنشور في مجلة القانون والاقتصاد س ٨ عدد مارس - يونيه ١٩٧٨ ص ٤٠ بعنوان الحق في الاجارة كأحد العناصر المكونة للمحل) .

جميع العلاقات الايجارية التى تنشأ بين ملاكها وجميع ساكنيها الأصليين منهم والمهاجرين مع أن أكثر تلك القرى لم تصل الى مستوى العمران الذى يستدعى تطبيق القانون سالف الذكر فيها مع ما يستتبعه ذلك من تطبيق أحكام خاصة تنأى عنها طبيعة العلاقات الريفية وانما الأمر يتطلب رعاية خاصة لهؤلاء المهاجرين وخدمهم الذين تحملوا من أجل وطنهم ما يجعل رعايتهم واجبا على كل مواطن ، وأقل هذه الرعاية منع استغلال حاجتهم الى السكن .

لذلك رأى المشرع أن علاج هذه الحاجة الطارئة المقصورة على المهاجرين الوافدين على تلك القرى التى لا يسرى عليها القانون ١٩٦٩/٥٢ يكون بمن تشريع مؤقت خاص بهم يؤمنهم ضد مغالاة الملاك فى طلب الأجور ؛ وذلك بوضع حد أعلى لتلك الأجور يناسب مستوى الأسعار السائد وقت حصول تلك الهجرة ، على أن يقرن ذلك بسلب المالك فى تلك القرى حق اخلاء المستأجر المهاجر ولو بعد انتهاء مدة عقده الا لأحد الأسباب المبينة فى المادة ٢٣ من القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ .

وتحقيقا لذلك أصدر المشرع القانون رقم ١٩٧١/٨٩ فى شأن ايجار الأماكن التى يشغلها المهاجرون ببعض الجهات ، الذى نشر فى الجريدة الرسمية فى ٢٨ أكتوبر سنة ١٩٧١ وعمل به من تاريخ نشره ، وهو لم يقرر سريان القانون ١٩٦٩/٥٢ على القرى التى نزل بها المهاجرون ، ولكنه سن لهم قواعد تقرب من أحكام ذلك القانون الا فيما يتعلق بتحديد الأجرة ، فقد وضع له قواعد خاصة . ولذلك فسان القول بأن هذه الأماكن المؤجرة للمهاجرين فى القرى المشار اليها تخضع للقانون ١٩٦٩/٥٢ ما عدا أحكامه المتعلقة بالأجرة فيه شيء كثير من التجاوز (١٤٣) .



فهو أولا بالنسبة الى القرى التى يسرى عليها هذا النظام الخاص اشترط أن يصدر بتعيينها فى كل محافظة قرار من المحافظ المختص ، فلا يجوز للمهاجرين الى قرى لم يصدر من المحافظ المختص قرار ب斯里ان هذا القانون عليها أن يفيدوا من هذا النظام الخاص .

وغما يتعلق بتحديد أجرة الأماكن التى يشغلها مهاجرون فى القرى التى عينها قرار المحافظ المختص ل斯里ان أحكام هذا القانون عليها قد قسم الأماكن هئتين :

- ١ - ما أنشئ قبل آخر مايو ١٩٦٧ .
- ٢ - وما أنشئ بعد آخر مايو ١٩٦٧ .

وحدد أجرة أماكن الفئة الأولى بأجرة المثل السائدة فى ٣١ مايو ١٩٦٧ وأوجب تحديد أجرة أماكن الفئة الثانية وفقا للقواعد المنصوص عليها فى القانون ٥٢/١٩٦٩ ( المادة ٢ من القانون ) وجعل تحديد الأجرة بالنسبة الى كلتا الفئتين من اختصاص لجنة أو أكثر تشكل بكل محافظة من ثلاثة أعضاء يكون من بينهم مهندس وعضو يرشحه الاتحاد الاشتراكي العربى . ويصدر بتشكيل هذه اللجان والقواعد والاجراءات التى تنظم أعمالها قرار من المحافظ المختص ( المادة ٣ من القانون ) وتكون قرارات لجان تحديد الأجرة نافذة رغم الطعن فيها وتعتبر نهائية اذا لم يطعن عليها فى الميعاد . ويكون الطعن فى هذه القرارات أمام المحكمة الابتدائية المكائن فى دائرتها المكان المؤجر خلال ثلاثين يوما من تاريخ الاخطار بقرار اللجنة . وتسرى الأجرة المقدرة على العلاقات القائمة وقت العمل بهذا القانون . ولا يجوز المطالبة بفرق الأجرة السابقة على أول الشهر التالى لتاريخ العمل بهذا القانون ( المادة ٤ ) .

وغما يتعلق بالامتداد القانونى لعقود الايجار المتعلقة بالمهاجرين فى القرى المذكورة نص القانون على أن لا يجوز للمؤجر أن يطلب اخلاء المكان المؤجر ولو انتهت المدة المتفق عليها فى العقد الا لأحد الأسباب

الواردة بالمادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، وهى الوارد عرضها وشرحها فى نبذة ١٧٣ وما بعدها •

ويلاحظ أن الصفة الوقتية لهذا القانون تجعل سريانه ينتهى تلقائيا بزوال آثار العدوان الاسرائيلى دون حاجة الى صدور قانون جديد بالغائه ( ١٤٣ مكرر ) •

١٧ مكرر - ( ٤ ) الأماكن المنشأة وفقا لقانون استثمار المال العربى والأجنبى والأماكن المعدة للسكان الفاضل - رغبة من المشرع فى تشجيع المال العربى والأجنبى على الاستثمار فى إقامة المباني فى مصر أسهاما فى التنمية الاقتصادية وتفريجا لأزمة السكن ، نص فى المادة ٦ من القانون رقم ٦٥ لسنة ١٩٧١ فى شأن استثمار المال العربى على أن « لا تخضع المباني السكنية المنشأة بالأموال المستثمرة فى مفهوم أحكام هذا القانون انظام تحديد القيمة الاجبارية المنصوص عليها فى قانون ايجار الأماكن رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أو فى أية تعديلات أو قوانين مستقبلية » • وقد عرفت المادة الأولى من القانون ذاته المال المستثمر بأنه النقد الأجنبى الحر المحول لجمهورية مصر العربية عن طريق أحد البنوك المعتمدة لدى وزارة الاقتصاد والتجارة الخارجية ، وكذلك الآلات والمعدات اللازمة للمشروعات الصناعية والتعدينية والزراعية والسياحية والإسكانية والمواد الأولية اللازمة لإقامة المنشآت أو التوسع فيها ووسائل النقل متى كانت مستوردة من الخارج للأغراض المنصوص عليها فى هذا القانون ... الخ •

وبين من ذلك أن المشرع استثنى من سريان أحكام تحديد القيمة الاجبارية المباني السكنية بجميع أنواعها المنشأة بنقد أجنبى حر محول من الخارج أو بمعدات ومواد أولية مستوردة من الخارج •

ثم صدر القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٤ باصدار نظام استثمار المال العربي والمناطق الحرة الذى عمل به من تاريخ نشره فى الجريدة الرسمية فى ٢٧ يونيه ١٩٧٤ ثم عدل بالقانون رقم ٣٢ لسنة ١٩٧٧ وقد نص على إلغاء القانون رقم ٦٥ لسنة ١٩٧١ سالف الذكر • واستبدل بنص المادة ٦ من ذلك القانون نص المادة ١٩ على أن « لا تخضع مباني الاسكان الادارى وفوق المتوسط وفقا لأحكام هذا القانون لنظام تحديد القيمة الاجارية المنصوص عليه فى القوانين الخاصة بايجارات الأماكن » •

ويلاحظ أن هذا النص الأخير قصر الاستثناء الذى أوردته على مباني الاسكان الادارى وفوق المتوسط ، فأخرج بذلك سائر أنواع المباني التى كان قانون سنة ١٩٧١ يجعل الاستثناء شاملا اياها ، غير أن هذا لا يمنع من تمتع هذه المباني الأخيرة اذا كانت قد أنشئت فى ظل قانون سنة ١٩٧١ وقبل بدء العمل بالقانون ٤٣/١٩٧٤ باستثناءها من أحكام تحديد القيمة الاجارية المشار اليها ، وقد نصت على ذلك المادة ٤ من قانون اصدار القانون ٤٣/١٩٧٤ حيث قضت بأن يلغى القانون رقم ٦٥/١٩٧١ فى شأن استثمار المال العربى والمناطق الحرة ، كما يلغى أى نص آخر يخالف ما ورد بهذا القانون ، ويستمر تمتع المشروعات التى سبق اقرارها فى ظله بما تقرر لها من الحقوق والمزايا المنصوص عليها فى هذا القانون • أما المشروعات التى سبق اقرارها قبل العمل بالقانون ٦٥/١٩٧١ المشار اليه ، فيستمر تمتعها بالمزايا والضمانات التى كانت مقررة لها قبل تاريخ العمل بالقانون المشار اليه (١٤٤) •

وقد عرغت المادة الثانية من القانون ٤٣/١٩٧٤ أيضا المال المستثمر

---

(١٤٤) وهى المزايا التى كان يقرها القانون رقم ١٩٥٣/١٥٦ بشأن استثمار المال الأجنبى فى مشروعات التنمية الاقتصادية ، ومنها مكتة تحويل الربح الناتج عن استثمار المال الاجنبى الى الخارج فى حدود وشروط معينة ومكتة إعادة تحويل رأس المال الاجنبى الى الخارج بعد مدة معينة وعلى عدة سنوات (المادة ٣ من القانون ١٩٥٣/١٥٦) •

في مفهوم هذا القانون - ومن أهم صوره النقد الأجنبي الحر المحول لجمهورية مصر العربية بالسعر الرسمي عن طريق أحد البنوك المسجلة لدى البنك المركزي المصرى لاستخدامه في تنفيذ أحد المشروعات أو التوسع فيها وكذلك الآلات والمعدات ووسائل النقل والمواد الأولية والمستلزمات السلعية المستوردة من الخارج واللازمة لاقامة المشروعات أو التوسع فيها بشرط أن تكون متفقة مع التطورات الفنية الحديثة ولم يسبق استعمالها ما لم يقرر مجلس ادارة الهيئة الاستثناء من هذا الشرط .

ونظرا لأن المادة ١٩ من القانون ١٩٧٤/٤٣ باستثمار المال العربى والاجنبى المعدل بالقانون رقم ١٩٧٧/٣٣ - باستثناءها مباني الاسكان الادارى وفوق المتوسط المنشأة وفقا لأحكام هذا القانون من أحكام تحديد القيمة الاجبارية التى ينص عليها قانون ايجار الأماكن - تميز المستثمر العربى أو الأجنبى عن المستثمر المصرى بدون مسوغ ، رأت الحكومة أن تضع فى مشروع القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ نصا يسوى فى ذلك بين المصرى وغير المصرى ، ويجعل الاستثناء غير مقصور على أحكام تحديد القيمة الاجبارية بل شاملا جميع أحكام الباب الأول الخاص بايجار الأماكن ، فنصت فى المادة ٣ من ذلك المشروع على أن « لا تسرى أحكام هذا الباب على : ( ١ ) . . . . (ب) المباني من المستوى فوق المتوسط والفاخر التى تؤجر بعد تاريخ العمل بهذا القانون . ويعتد فى تحديد مستوى المباني بالموافقة الصادر على أساسها ترخيص البناء بشرط أن يكون التنفيذ قد تم بالفعل طبقا للمواصفات بالمستوى الصادرة به هذه الموافقة . ولا يؤخذ فى الاعتبار أية زيادة فى المواصفات أثناء التنفيذ — ويتولى ملاك هذه المباني بمعرفتهم وعلى نفقتهم استيراد ما يلزم لها من مواد البناء أو شرائها من الداخل دون أى دعم أو إعفاءات من جانب الدولة » .

ورأت لجنة الاسكان بمجلس الشعب تعديل النص بما يجعل الاستثناء مقصورا على أحكام الفصل الثانى فقط ، وهى المتعلقة بتحديد

الأجرة مع الابقاء على التزام المستثمر الذى يفيد من هذا الاستثناء باستيراد ما يلزمه من مواد البناء أو شرائها من المواد المستوردة أو من المواد المنتجة محليا بالأسعار العالمية ويعد الوفاء باحتياجات الأنواع الأخرى من الاسكان .

غير أن مجلس الشعب لم يقر النص على الاستثناء أصلا ، اكتفاء بما ورد في شأنه في قانون استثمار المال العربى والأجنبى ، وهو كما تقدم لا يشمل استثمار المال المصرى ، ولكنه رأى مع ذلك إلزام كل من يرخص له في إقامة مبان من المستوى الفاخر أن يتولى بمعرفته وعلى نفقته استيراد ما يلزم له من مواد البناء أو شراءها من المواد المستوردة أو من المسود المنتجة بالأسعار العالمية بعد الوفاء باحتياجات المستويات الأخرى من الاسكان وحظر عليه الاستفادة من النظم أو الميزات الخاصة بتوزيع أو صرف أو تيسير الحصول على مواد البناء . وقد صدر القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ متضمنا النص على ذلك في المادة ٣ منه .

وبناء على ذلك ، فإن من يرخص له في إقامة مبان من المستوى الفاخر يعفى من أحكام تحديد الأجرة القانونية إذا كان يقيم تلك المباني بأموال عربية أو أجنبية وفقا لقانون استثمار المال العربى والأجنبى .

أما إذا كان يقيم تلك المباني بأموال مصرية فلا يفيد من هذا الاعفاء ، بل يخضع في تحديد أجرة تلك المباني لأحكام المادتين ١٤ و ١٥ وما بعدهما من القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ ، فتحدد أجرة ما يقيمه من مبان بواقع ٧٪ من قيمة الأرض وفقا لثمن مثلها في سنة ١٩٧٤ مع زيادة سنوية مقدارها ٧٪ لحين اتمام البناء وبواقع ١٠٪ شاملة مصروفات الصيانة والإصلاحات والإدارة من قيمة المباني وفقا للتكلفة الفعلية وقت اتمام البناء .

وبالرغم من هذا الفارق في المعاملة بين مستثمر المال المصرى

ومستثمر المال العربى أو الأجنبى ، فإنه يحظر عليهما كليهما الاستفادة من النظم أو الميزات الخاصة بتوزيع أو صرف أو تيسير الحصول على مواد البناء ، ويتولى ملك هذه المباني بمعرفتهم وعلى نفقتهم ، استيراد ما يلزم لها من مواد البناء أو شراءها من المواد المستوردة أو من المواد المنتجة محليا بالأسمار العالمية بعد الوفاء باحتياجات المستويات الأخرى من الاسكان ( المادة ٣ من القانون ١٩٧٧/٤٩ ) .

وأخيرا رأى المشرع فى القانون رقم ١٣٦/١٩٨١ أن ينصف مستثمر المال المصرى بمساواته بمستثمر المال العربى والأجنبى فى هذا الخصوص اذ نص فى المادة الأولى منه التى حدد فيها أجرة الأماكن المرخص فى اقامتها اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون أى من ٣١ يوليه سنة ١٩٨١ على استثناء أماكن الاسكان الفاخر من حكم تحديد الأجرة وغرض الوزير المختص بالاسكان فى اصدار قرار بتحديد مواصفات الاسكان الفاخر الذى يعفى من حكم تحديد الأجرة وفقا لتلك المادة . وقد تولت المادة ٣ من القرار الوزارى رقم ٧٦٦/١٩٨١ الصادر باللائحة التنفيذية للقانون ١٣٦/١٩٨١ تعيين المواصفات التى يلزم توافرها لاعتبار الأماكن من الاسكان الفاخر(١٤٥) .

وأخيرا نص القانون رقم ٢٣٠ سنة ١٩٨٩ باصدار قانون الاستثمار (١٤٥مكرر) فى المادة العاشرة منه على أن « لا تخضع مباني الاسكان المنشأة وفق أحكام هذا القانون لنظام تحديد القيمة الايجارية المنصوص عليه فى القوانين الخاصة بليجار الأماكن » ، ونصت المادة ١٢ منه على أن « تعفى من جميع الضرائب المنصوص عليها فى المادة السابقة

---

(١٤٥) تراجع مواصفات الاسكان الفاخر فى المادة ٣ من اللائحة المذكورة فى ملحق الكتاب .

(١٤٥مكرر) الصادر بتاريخ ٢٠ يوليه ١٩٨٩ والمنشور فى التاريخ ذاته فى الجريدة الرسمية ( العدد ٢٩ تابع ١ ) والمعمول به ابتداء من ٢١ يوليه ١٩٨٩ .

لدة خمسة عشر يوما مشروعات الاسكان المتوسط والاقتصادى التى تؤجر وحداتها بالكامل وُغراض السكنى خالية ، ويجوز بقرار من مجلس الوزراء بناء على اقتراح من مجلس ادارة الهيئة ولاعتبارات الصالح العام مد هذه المدة خمس سنوات أخرى - ويسرى الاعفاء المشار اليه فى الفقرة السابقة ولمدة ذاتها على الأرباح التى توزعها هذه المشروعات \* - ويضع مجلس ادارته الهيئة الضوابط الخاصة بالاستثمار فى هذه المشروعات ، كما يحدد نسبة الوحدات المسموح بتخصيصها للخدمات الاجتماعية فى هذه المشروعات بما لا يجاوز ١٠٪ من مجموع وحدات المشروع » •

## الفصل الرابع

اماكن تسرى عليها احكام هذا القانون عدا احكامه

المتعلقة بتحديد الاجرة وبالامتداد القانونى

١٨ - الاماكن التى صدرت بشأنها قرارات استيلاء لمصلحة وزارة التربية والتعليم أو لشئون التموين أو للمنفعة العامة - تقدم أن المادة ٢/٦ من القانون ١٩٧٧/٤٩ تنص على أن « تعتبر الاماكن الصادرة فى شأنها قرارات استيلاء لشغلها ، مؤجرة الى الجهات التى تم الاستيلاء لصالحها » ( وهى تطابق المادة ٢/٣ من القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ والمادة السابعة من القانون ١٩٤٧/١٢١ مع بعض تعديلات لفظية ) • ومؤدى ذلك أن تسرى عليها احكام قانون ايجار الاماكن بما فيها احكام الاجرة واحكام الامتداد القانونى للايجار وما يرد عليها من استثناءات •

غير أنه يلاحظ أن قرارات الاستيلاء يتعين استنادها الى قوانين تجيز اصدارها ، وأن بعض هذه القوانين قد وضعت أسسا لتقدير التعويض أو مقابل الانتفاع الذى يمنح لأصحاب الأموال المستولى عليها تطبيقا لأحكامها •

ومن هذا القبيل المرسوم بقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٤٥ الخاص بشئون التموين المعدل بالقانون ١٩٥٢/١٣٨ وبالمرسوم ١٩٥٢/٢٥٠ اذ وضع قواعد خاصة لتقدير التعويض عن الانتفاع بالأشياء المستولى عليها على أساس فائدة رأس المال المستثمر وفقا للسعر العادى الجارى بالسوق فى تاريخ حصول الاستيلاء مضافا اليه مصاريف الاستهلاك والصيانة للمبنى أو المنشآت • وكذلك فعل القانون رقم ٧٦ لسنة ١٩٤٧



المغنى والقانون رقم ٥٢١ لسنة ١٩٥٥ الذى استبدل به فيما يتعلق  
بالسلطة المخولة لوزير التربية والتعليم باصدار قرارات استيلاء على  
الأماكن اللازمة لشئون وزارته والمعدل بالقانون رقم ٣٣٦/١٩٥٦ حيث  
نص فى مادته الأولى على أن تتبع فى تقدير التعويض عن الأماكن  
المستولى عليها الأحكام المنصوص عليها فى المرسوم بقانون رقم ٩٥ لسنة  
١٩٤٥ الخاص بشئون التموين (١٤٦) . وقد تقدم أن هذه الأحكام تقدر  
للتعويض على أساس مختلف كل الاختلاف عن الأساس الذى اتخذه  
القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ لتحديد أجرة الأماكن التى يسرى عليها .

ومن هذا القبيل أيضا ما نصت عليه المادتان ١٦ و ١٧ من القانون  
رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ الخاص بنزع ملكية العقارات للمنفعة العامة المعدل  
بالقانونين رقمي ٢٥٢/١٩٦٠ و ١٣/١٩٦٢ أجازتا لجهة الادارة الاستيلاء  
المؤقت على العقارات التى تقرر لزومها للمنفعة العامة أو فى حالة  
حصول غرق أو قطع جسر أو تفشى وباء وفى سائر الأحوال الطارئة  
أو المستعجلة أو على العقارات اللازمة لخدمة مشروع ذى منفعة عامة  
اذ قررنا أن يكون لصاحب الشأن فى العقار المستولى عليه الحق فى  
تعويض مقابل عدم الانتفاع به من تاريخ الاستيلاء الفعلى الى حين دفع  
التعويض المستحق عن نزع الملكية ، وله خلال ثلاثين يوما من تاريخ  
اعلانه بقيمة التعويض عن عدم الانتفاع حق المعارضة فى هذا التقدير ،  
ويكون الفصل فى المعارضة طبقا للنصوص الخاصة بالمعارضة فى تقدير  
لتعويض المستحق عن نزع الملكية ، وتعين المصلحة المختصة خلال  
أسبوع من تاريخ الاستيلاء قيمة التعويض ويعلن صاحب الشأن بذلك .

لذلك يتعين القول بأن المادة ٢/٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

---

(١٤٦) وهو لم يعرض مطلقا لحكم توقيت الاستيلاء بثلاث سنوات  
المنصوص عليه فى المادة ١٨ من ق ٥٧٧/١٩٥٤ المعدل بالقانون ٢٥٢ لسنة  
١٩٦٠ ( انظر ما سيجىء ) .

التي تقرّر أن الأماكن الصادرة في شأنها قرارات استيلاء تعتبر مؤجرة الى الجهات التي تم الاستيلاء لصالحها (١٤٦ مكرر) فيما يتعلق بتطبيق أحكام هذا القانون لا تسرى على اطلاقها بالنسبة للأماكن المستولى عليها لشؤون القومين أو لشؤون التربية والتعليم أو طبقا لقانون نزع الملكية بل يجب فيما يخص هذه الأماكن أن تستبعد من هذا القانون أحكامه المتعلقة بتحديد الأجرة وما يرد عليها من زيادة أو خفض لأن مقابل انتفاع هذه الأماكن أو الأجرة التي تلتزم بها الجهات المستولى على هذه الأماكن لصالحها تحددها في هذه الحالة أحكام القوانين المشار إليها آنفا ، فتسرى على هذه الأماكن سائر أحكام قانون ايجار

---

(١٤٦ مكرر) قضت محكمة النقض في حكمها الصادر بتاريخ ٢٩ نوفمبر ١٩٨٢ في الطعن رقم ٦٦٢ سنة ٤٨ ق بأن العلاقة الاجارية تكون في هذه الحالة اثرًا قانونيا لقرار الاستيلاء . فإذا طعن في هذا القرار أمام القضاء الإداري وحكم بالفائه ، تعين امضائه كان لم يكن ويزوال كافة الآثار القانونية المترتبة عليه ومنها العلاقة الاجارية التي قامت بين جهة الادارة والمستولى منه .

وقضت محكمة النقض في حكم آخر بتاريخ ١٣ مايو ١٩٨١ في الطعن رقم ٤٣ سنة ٤٧ ق بأن الاستيلاء يكون بأمر إداري من الجهة المختصة ، والنظر في صحة الأمر وطلب الفائه لمخالفته للقانون هو من اختصاص القضاء الإداري شأن كل أمر إداري آخر ، ولكن بعد صدور أمر الاستيلاء صحيحا ووضع اليد على العقار يكون أمر الاستيلاء قد استنفذ أغراضه ، وأصبحت العلاقة بعد ذلك بين الجهة المسؤولة ومالك العقار المستولى عليه علاقة تجارية تخضع للتشريعات الاستثنائية فيما لم ترد به قوانين خاصة كالقانون رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ الذي حدد مقابل الانتفاع بالمستولى عليه وجعل مدة الاستيلاء حدا أقصى لا يجاوز ثلاث سنوات .

ويكون النظر في المنازعات المتعلقة بتلك العلاقة التجارية من اختصاص المحكمة المختصة طبقا لهذه التشريعات ( انظر أيضا نقض مدني ١٣ يونيو ١٩٨١ في الطعن رقم ٢٤٩ لسنة ٤٣ ق الوارد نصه في الهامش رقم ١٥٠ مكرر ) .

(١٤٧) وتطبيقا لذلك حكم بإخلاء وزارة التربية والتعليم من عين كانت تشغلها بموجب قرار استيلاء ، وذلك بناء على المادة الثانية فقرة ١ من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أي لانتهاها من دفع الأجرة المستحقة ( مصر الابتدائية - الدائرة الرابعة - ١٤ ابريل ١٩٥٦ في القضية رقم ١٩٢٩ سنة ١٩٥٥ كل مصر ) .

الأماكن (١٤٧) عدا أحكامه الخاصة بتحديد الأجرة (١٤٨) .

وقد قضت بذلك إحدى محاكم الاسكندرية الجزئية بتاريخ ٢ سبتمبر ١٩٥٣ حيث قررت أن مقابل الانتفاع الذي تصدده لجان التعويض عن الأماكن المستولى عليها لمصالح وزارة التربية والتعليم لا يعتبر أجرا ولا يتعين تحديده على أساس أجرة المثل في أبريل سنة ١٩٤١ ولا يسرى عليه القانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ المعدل للقانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ والقاضى بتخفيض أجرة الأماكن التى أنشئت بعد أول يناير سنة ١٩٤٤ بنسبة ١٥٪ (١٤٩) .

وقد أقرت ذلك محكمة النقض أخيرا حيث قضت صراحة بوجود التزام القواعد المنصوص عليها في المرسوم بقانون رقم ١٩٤٥/٩٥ عند تقدير مقابل الانتفاع بالأماكن المستولى عليها لشئون التعليم واستبعاد أحكام القانون ١٢١/١٩٤٧ المتعلقة بتحديد الأجرة وما يرد عليها من زيادة أو خفض (١٥٠) . وكذلك فيما يتعلق بمقابل انتفاع الأماكن المستولى عليها لمصالح وزارة التربية والتعليم وفقا للقرار الجمهورى

---

(١٤٨) نقض محنى ٢٦ فبراير ١٩٧٠ مجموعة أحكام النقض ٢١ — ٣٥٢ — ٥٧ وانظر ما تقدم في نبذة ٧ .

وسيجيء فيما يلى أن أحكام القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ المتعلقة بالامتداد القانونى لا تسرى هى أيضا على الأماكن المستولى عليها حيث حدد القانون مدة الاستيلاء بثلاث سنوات فقط .

(١٤٩) مجلة التشريع والقضاء ٦ — ١٥٩ — ٤٠ ، غير أن محكمة الاسكندرية المختطة ذهبت في أحد أحكامها الى أن الأجرة الواجب على وزارة المعارف اداؤها عن سكن استولت عليه بمقتضى أحكام المرسومين بقانون رقم ٩٥ و ١١٢ لسنة ١٩٤٥ لا يجوز أن تنقل عن الأجرة التى يقضى بها المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ ، لأن نظام الاستيلاء ، وهو نظام شاذ ، لا يجوز أن يؤدي الى خفض الأجرة التى يحق للمالك أن يتقاضاها عن ملكه (٧ يونيه ١٩٤٧ « ٦٠ س ٢٦ » ) .

(١٥٠) نقض محنى ٢٦ فبراير ١٩٧٠ مجموعة أحكام النقض ٢١ — ٣٥٢ — ٥٧ .

رقم ١٠٤ سنة ١٩٥٦ غانها لا تخضع للتخفيض الوارد في القانون رقم ٧ سنة ١٩٦٥ (١٤٩مكرر) .

ويلاحظ من جهة أخرى أن نص المادة ٧ من القانون ١٩٤٧/١٢١ التي يقابلها في القانون ١٩٧٧/٤٩ نص المادة ٢/٦ سالف الذكر قد استحدث لأول مرة في ذلك القانون ليطبق بصفة خاصة على الأماكن التي يصير الاستيلاء عليها لشئون التموين أو لشئون التربية والتعليم وغفا للقانونين رقمي ١٩٤٥/٩٥ و ١٩٤٧/٧٦ آنفى الذكر وقد أقرته الجمعية العمومية لمجلس الدولة دون مناقشة ، وكذلك أقره مجلسا النواب والشيوخ دون مناقشة أيضا ، وكان المقصود بذلك كما تقدم تطبيق أحكام القانون ١٩٤٧/١٢١ على الأماكن المستولى عليها فيما عدا أحكامه المتعلقة بتحديد الأجرة ، غير أنه حدث بعد ذلك أن عمم القانون رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ بشأن نزع الملكية للمنفعة العامة نظام الاستيلاء المؤقت وأجازاه في حالات كثيرة غير الحالات التي نص عليها القانونان رقم ١٩٤٥/٩٥ و ١٩٤٧/٧٦ كما تقدم بيانه ( المادتان ١٦ و ١٧ من القانون ١٩٥٤/٥٧٧ ) ، ونظرا للتوسع في حالات الاستيلاء المؤقت رأى المشرع ضرورة قصره من حيث الزمن فخص في المادة ١٨ من القانون ١٩٥٤/٥٧٧ على أن تحدد مدة الاستيلاء المؤقت على العقار بحيث لا تتجاوز ثلاث سنوات من تاريخ الاستيلاء الفعلي ، ويجب اعادته في نهايتها بالحالة التي كان عليها وقت الاستيلاء مع تعويض كل تلف أو نقص في قيمته . وإذا دعت الضرورة الى مد مدة الثلاث سنوات المذكورة وتعذر الاتفاق مع ذوى الشأن على ذلك أو أصبح العقار غير صالح للاستعمال الذي كان مخصصا له وجب على المصلحة المختصة أن تتخذ قبل مضي الثلاث سنوات بوقت كاف اجراءات نزع ملكيته ، وفي

هذه الحالة تقدر قيمة العقار حسب الأوصاف التي كان عليها وقت الاستيلاء عليه وطبقا للأسعار السائدة وقت نزع ملكيته .

وظاهر من ذلك أن المقارنات المستولى عليها إذا كانت تعتبر بموجب المادة ٢/٦ من القانون ١٩٧٧/٤٩ وفيما يتعلق بتطبيق هذا القانون مؤجرة إلى الجهات المستولى لصالحها ، بحيث تسرى عليها أحكام هذا القانون ، فإنها كما استثنيت بموجب القوانين التي أجازت الاستيلاء عليها من أحكام قانون إيجار الأماكن المتعلقة بتحديد الأجرة ، قد استثنيت أيضا بموجب المادة ١٨ من القانون ١٩٥٤/٥٧٧ من أحكام ذلك القانون المتعلقة بامتداد الإيجار امتدادا قانونيا إلى أجل غير مسمى (١٥٠مكرر) ، فصارت مدة الاستيلاء عليها محدودة بحد أقصى لا يجاوز ثلاث سنوات ، يتعين بعدها انتهاء الاستيلاء وما تبعه من اعتبار العين مؤجرة ، ما لم يتم قبل ذلك اتخاذ إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة ، ولا يجوز بأي حال اعتبار الاستيلاء ممثدا إلى أجل غير مسمى كما تمتد اجارة الأملاك المعقودة باتفاق الطرفين (١٥٠مكرر ثان).

---

(١٥٠مكرر) ولا يصح أن يقال أن القانون رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ قد ألغى فيما يتعلق بالأماكن المستولى عليها بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أو بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، ذلك لأن مفاد نص المادة ٢ مكنى يدل على أن الناطق في إلغاء تشريع سابق بتشريع لاحق هو أن ينص التشريع الجديد صراحة أو ضمنا على هذا الإلغاء أو تنتظم أحكامه قواعد جديدة في ذات الموضوع . لما كان ذلك ، وكان البين أن مجال تطبيق القانون ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ يختلف عن مجال القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ اختلافا بيّنا ، فمن ثم لا محل للقول بأن هذا القانون الأخير قد نظم من جديد ما سبق أن نظمه القانون الأول ، ويؤيد هذا النظر أن تبليجا القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ والمادة ٤٧ منه التي نصت على إلغاء قوانين سابقة معينة قد خلت من الإشارة إلى القانون ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ ، مما يفاده أن المشرع لم يشأ المساس بأحكامه الموضوعية أو تعديلها أو إلغاؤها ، للعلّة التي اقتضت إصداره ، وهي صون الملكية الخاصة ووضع الضمانات لذويها (نقض مكنى ١٢ يونيو ١٩٨١ في الطعن رقم ٢٤٩ سنة ٤٣ ق.١) .

(١٥٠مكرر ثان) نقض مكنى ١٣ يونيو ١٩٨١ في الطعن رقم ٢٤٩ سنة ٤٣ ق.١ وقد جاء فيه : أن جهة الإدارة المستولى لصالحها على العقار تلتزم =

غير أنه يبدو أن محكمة النقض أخذت تغير اتجاهها فيما يتعلق بالأماكن المستولى عليها بموجب قرارات استيلاء صادرة بالاستناد إلى القانون رقم ٩٥ سنة ١٩٤٥ الخاص بشئون التموين حيث قضت في حكمها الصادر بتاريخ ٣ فبراير ١٩٨٨ في الطعن رقم ١١٨٨ سنة ٥٧ ق بخلاف ما تقدم إذ قررت أن المادة الأولى من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٤٥ الخاص بشئون التموين إذ نصت على أنه « يجوز لوزارة التموين لضمان تموين البلاد بالمواد الغذائية وغيرها من مواد الحاجيات الأولية وخامات الصناعة والبناء ولتحقيق العدالة في توزيعها أن يتخذ بقرارات يصدرها بموافقة لجنة التموين العليا كل أو بعض التدابير الآتية : »

« ... (٥) الاستيلاء على أية واسطة ... أو عقار أو

---

« بأن تعيد هذا العقار في نهاية مدة الثلاث سنوات من وقت الاستيلاء الفعلي عليه ، وإذا دعت الضرورة إلى مد مدة الاستيلاء المؤقت لمدة أكثر من ثلاث سنوات ، وتعذر الاتفاق الودي مع المالك على ذلك أو أصبح العقار غير صالح للاستعمال الذي كان مخصصا له وجب على المصلحة المختصة أن تتخذ قبل مضي الثلاث سنوات بوقت كاف إجراءات نزع الملكية لهذا العقار .

وفي هذا المعنى أيضا : نقض مدني ١٥ مايو ١٩٨٥ في الطعن رقم ١٣٥٥ سنة ٥١ ق ، وقد جاء فيه : « والمادة ١٨ من قانون ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ الخاص بنزع ملكية العقار للنفقة العلية تحدد مدة الاستيلاء المؤقت على العقار بحيث لا تتجاوز ثلاث سنوات من تاريخ الاستيلاء الفعلي وتوجب إعادته في نهاية هذه المدة إلى مالكه مع التعويضات . وإذا دعت الضرورة إلى مد مدة الثلاث سنوات المذكورة وتعذر الاتفاق مع ذوي الشأن على ذلك أو أصبح العقار غير صالح للاستعمال الذي كان مخصصا له وجب على المصلحة المختصة أن تتخذ قبل مضي الثلاث سنوات بوقت كاف إجراءات نزع ملكيته . والمستفاد من ذلك أن القرارات المستولى عليها ، كما استئنيت بموجب القوانين التي أجازت الاستيلاء عليها من أحكام قوانين إيجار الأماكن التي تحدد الأجرة ، استئنيت أيضا بمقتضى المادة ١٨ سالف الذكر من أحكام الابتداء القانوني ، ولذلك يتعين بانتضاء الثلاث سنوات من وقت الاستيلاء الفعلي دون اتخاذ إجراءات نزع ملكية العقار ، اعتبار الاستيلاء منتهيا وكذلك الإيجار الذي ترتب عليه » .

منقول ٠٠٠ » يدل على أن المشرع قد قصد أن يكون هذا الاستيلاء مختلفا عن الاستيلاء المؤقت المنصوص عليه في قانون نزع الملكية للمنفعة العامة رقم ١٩٥٤/٥٧٧ الذي نص فيه على تأقيت القرار بمدة أقصاها ثلاث سنوات . والاختلاف بين قرار الاستيلاء في كل من القانونين ظاهر ، في أن استيلاء وزارة التموين على الأشياء غير محدد بمدة معينة في حين أن الاستيلاء المؤقت طبقا لقانون نزع الملكية محدد مدته ابتداء بحيث لا تزيد على ثلاث سنوات . وقد رسم المشرع لكل حالة إجراءات وأحكاما خاصة بتقدير مقابل الانتفاع ، ولم يضع في القانون الأول قواعد خاصة بتقدير ثمن العقار مهما طاللت مدة الاستيلاء عليه بينما عمد بالنسبة للاستيلاء الذي لا تزيد مدته على ثلاث سنوات في قانون نزع الملكية الى بيان كيفية تقدير ثمن العقار المستولى عليه . واذ كان قرار انتهاء الاستيلاء على العقار الصادر وفقا لأحكام القانون رقم ١٩٤٥/٩٥ رهن بصور قرار من وزارة التموين برده الى صاحبه اذا ما انتهت الحاجة اليه . وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر وأقام قضاءه بإخلاء العقار محل النزاع على سند من أن قرار وزير التموين بالاستيلاء عليه هو استيلاء مؤقت يحكمه قانون نزع الملكية للمنفعة العامة رقم ١٩٥٤/٥٧٧ ، وقد زال أثره بانقضاء ثلاث سنوات من تاريخ صدوره ، دون أن تتخذ الجهة الادارية المختصة اجراءات نزع الملكية فانه يكون قد خالف صحيح القانون (١٥١) .

---

(١٥١) وفي هذا المعنى أيضا نقض معنى ٢٨ مارس ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٩٤ سنة ٥١ ق .

وجاء في الحكم ذاته أيضا أن طلب الإخلاء المبني على تجرد واضع اليد من سنده لانتهاء مدة الاستيلاء واعتباره بالتالي مختصبا ، دون الطعن على قرار الاستيلاء ذاته ، يكون من اختصاص القضاء العادي وحده . وأن الحكم من القضاء الاداري يبرئ الفاء قرار الاستيلاء على أرض النزاع لعدم مشروعيته ، لا حجة له أمام القضاء العادي في دعوى الإخلاء لتجرد واضع اليد من سنده لانتهاء مدة الاستيلاء .

## ١٩ - ( ٢ ) الأماكن المؤجرة مفروشة من مال مؤجرها -

تنص المادة الأولى من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أنه - فيما عدا الأراضي الفضاء - تسرى أحكام هذا الباب ( المنظم لايجار الأماكُن ) على الأماكُن وأجزاء الأماكُن على اختلاف أنواعها المعدة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض ، سواء أكانت مفروشة أو غير مفروشة ، مؤجرة من المالك أم من غيره . . ( وهي مطابقة للمادة الأولى من القانون ١٩٦٩/٥٢ وللمادة الأولى من القانون ١٩٤٧/١٢١ مع بعض تعديلات لفظية ) . ويمقتضى هذا النص تسرى أحكام قانون ايجار الأماكُن على الأماكُن المشار إليها فيه سواء أكانت مؤجرة غير مفروشة أم كانت مؤجرة مفروشة ، وفي هذه الحالة الأخيرة سواء أكان من أثنها وأجرها مفروشة هو مالكاها أم مستأجر لها أثنها وأجرها مفروشة من باطنه .

غير أن المادة الرابعة من القانون ١٩٤٧/١٢١ ، وهي من المواد التي استبقاها القانون الحالي - بعد أن بينت في فقراتها الأربع الأولى النسب المختلفة لزيادة الأجرة التي يقرها القانون فيما يتعلق بأنواع الأماكُن المختلفة ، قالت « على أنه إذا كانت هذه الأماكُن مؤجرة بقصد استغلالها مفروشة أو أجزت مفروشة جازت زيادة الأجرة الى ٧٠٪ من الأجرة المتفق عليها أو أجرة المثل » .

والمقصود بالأماكُن المؤجرة بقصد استغلالها مفروشة الأماكُن المؤجرة دون أثاث قصد استغلال المستأجر أياها مفروشة بعد تأثيثها من عنده . وقد كان الأمر العسكري رقم ٣١٥ ينص على هذا النوع من الأماكُن وحده وعلى نسبة زيادة الأجرة فيه ، ثم تكرر ورود النص ذاته في الأمر رقم ٥٩٨ ، وتكرر ورودده أيضا في المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ وفي القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بعد أن أضيف إليه فيهما النص على الأماكُن التي أجزت مفروشة .

وقد وردت هذه العبارة الأخيرة في صيغة عامة مطلقة تتسع لشمول



الأماكن التي أجرت مفروشة بأثاث من عند مالكيها والأماكن التي أجرت من مالكيها خالية ثم أثنتا المستأجر وأجرها من باطنه مفروشة .

غير أنه بامعان النظر يبين أن قصد المشرع من العبارة المشار إليها لا يمكن أن يكون قد اتجه إلا إلى هذا النوع الأخير من الأماكن ، ذلك أن النص يفول المؤجر زيادة في الأجرة بنسبة ٧٠٪ إذا كان قد أجر العين إلى المستأجر خالية بقصد قيام المستأجر باستغلالها مفروشة بأثاث من عنده ، فلا يعقل أن لا يفوله إلا هذه الزيادة ذاتها إذا قام بتأثيث العين من ماله وتأجيرها مفروشة ، لأن مؤدى ذلك أن المشرع لا يقيم في حساب الأجرة أى وزن للأثاث الذى يزود به المالك العين المؤجرة لتأجيرها مفروشة ، رغم ما يكلفه إياه هذا الأثاث من نفقات جسيمة وما يعود به على المستأجر من زيادة في المنفعة تفوق كثيرا مجرد الترخيص له باستغلال العين مفروشة بأثاث من عنده ، فلا يبقى إلا أن يكون المقصود بمبارتي المادة الرابعة المشار إليها الأماكن التي أجرت خالية بقصد استغلال المستأجر إياها مفروشة والأماكن التي أجرت خالية دون هذا القصد ولكن قام مستأجرها بتأجيرها من باطنه مفروشة ، إذ يكون من المعقول في هذه الحالة الأخيرة أن يستحق المالك زيادة في الأجرة بنسبة ٧٠٪ كما لو كان قد أجرها بقصد استغلالها مفروشة وألا يستحق أكثر من ذلك (١٥٢) .

فتفرج اذن من دائرة تطبيق المادة ٤ المذكورة الأماكن التي تؤجر مفروشة بأثاث من عند مالكيها أو مؤجرها الأصلي ولا يسرى عليها حكم هذه المادة في علاقة من يستأجر العين مفروشة بمن أجرها إليه . ومما يرر ذلك أنه كثيرا ما يكون الجزء الأكبر من الأجرة مقابل منفعة الأثاث واستهلاكه والجزء الأقل هو الذى يقابل منفعة المكان الذى زود

---

(١٥٢) راجع أيضا الحجج التى سقناها تأييدا لهذا الرأى فى الطبعة السابعة ج ١ ص ١٣ و ١٣٧ وانظر ما سيجىء فى نهاية نبرة ٣٣ .

بهذا الأثاث ، فيغلب الأكثر على الأقل طالما أن العقد لم يعين كلا منهما على حدة ، وتأخذ الأجرة كلها حكم أجرة المنقولات لا حكم أجرة الأماكن (١٥٣) .

وقد أطرر قضاء المحاكم على ذلك ، فقررت محكمة مصر الابتدائية ( الدائرة ١٩ ) بتاريخ ١٠ نوفمبر ١٩٥٧ في القضية رقم ٢٠٠٩ سنة ١٩٥٧ كلى مصر أنه « واضح من نص المادة ٤ من قانون إيجار الأماكن أنها إنما تحدد أجرة الأماكن الخالية فقط ولا تحكم أجرة الأماكن المفروشة . ذلك أنها بعد أن حددت أجرة الأماكن ونسب الزيادة فيها قد استطردت لترفع هذه النسبة الى ٧٠٪ إذا كانت هذه الأماكن مؤجرة بقصد استغلالها مفروشة مما يقطع بأن ما نصت عليه إنما هو بصدد الأماكن الخالية التي لا تقاس عليها الأماكن المفروشة لأن تصديد الأجرة بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ استثناء فلا يجوز التوسع فيه .

» يؤكد هذا النظر أن المادة نفسها ، وهي ترفع نسبة الزيادة في الأجرة الى ٧٠٪ في الحالة المذكورة . إنما تفترض أن مستأجرها قد استغلها مفروشة وأنه يحقق من ذلك ربحا ربما لا يتحقق الا باطلاق يده في تأجيرها . وشاء الشارع أن يساهم المالك في هذا الربح برفع نسبة الزيادة الى الحد المذكور ، مما يؤكد مشروعية هذا الربح ، والا فإن تلك المساهمة بهذه الزيادة تكون غير مفهومة وغير عادلة أن كان المستأجر الذي يؤجر العين مفروشة بفرش من عنده مقيدا بالقيود العادية في تأجير المكان مفروشا .

» ولا يغير من وجه الرأى شيئا أن المشرع قد استطرد في النص

---

(١٥٣) وقد أخذ بذلك حكم مصر الابتدائية في ١٥ مارس ١٩٦٩ في القضية رقم ٦٥٢٨ سنة ١٩٦٧ وتبنى نفس عبارتها الواردة في المتن . وأيضا نقض مدنى ٣٠ ديسمبر ١٩٨٧ في الطعن رقم ١١٠٠ سنة ٥٤ ق ، و ٣٠ مارس ١٩٧٧ مجموعة أحكام النقض ٢٨ - ٨٥٩ - ١٥٠ .

المقدم ، فأجرى حكم الزيادة الى ٧٠٪ على ما عبر عنه بالإماكن التى أجرت مفروشة اذ لا يحمل هذا التعبير على أن المقصود منه الأماكن التى يؤجرها مالكا مفروشة بأثاث من عنده — اذ لو كان هذا هو قصد المشرع لأضاف هذه العبارة قبل وصف الأماكن بأنها مؤجرة بقصد استغلالها مفروشة ، اذ أن ما يؤجر مفروشا أولى بالتقديم على ما يؤجر بقصد استغلاله مفروشا • فالمقصود من هذه الأماكن هو الأماكن التى تؤجر خالية ثم يؤجرها المستأجر من باطنه بعد تأثيثها ، شأنها فى ذلك شأن الأماكن المؤجرة بقصد استغلالها مفروشة ، فكلاهما يخضع لقواعد تصديد الأجرة مع زيادة بنسبة ٧٠٪ ، هذا فى العلاقة بين مالكا ومستأجرها الأصلي •

» أما فى العلاقة بين المستأجر الأصلي الذى قام بتأثيثها والمستأجر من الباطن فلا تخضع الأجرة لأى تصديد • وعلى ذلك فالنتيجة التى تخلص إليها هذه المحكمة ، هى أن تأجير الأماكن مفروشة من مالكا أو مستأجرها الأصلي لا يخضع فى تصديد أجرتها لنص المادة ٤ ، وأن مرجعها ارادة المتعاقدين لأن النص لا يشملها على ما سبق شرحه ، ولأن الجزء الأكبر من أجرتها يقابل منفعة الأثاث واستغلاله ، وقيمة استهلاكه فيغلب الأكثر على الأقل وتأخذ الأجرة كلها حكم أجرة المنقولات لا حكم أجرة الأماكن » (١٥٤) •

وقد استقر قضاء محكمة النقض على ذلك حيث أكدت أن المقرر فى قضائها أن الأماكن المؤجرة من مالكا أو مستأجرها مفروشة للغير لا تخضع أجرتها للتصديد القانونى وأن اعتبار المكان مؤجرا مفروشا

---

(١٥٤) انظر ايضا مصر الابتدائية ( الدائرة ١٢ ) ١٥ يونيه ١٩٥٢ فى القضية ٢٤٥٢ سنة ١٩٥١ كلى مصر ، ( الدائرة ٣١ ) ١٧ مارس ١٩٦٣ فى القضية رقم ١٩٠ سنة ١٩٦٣ ، مصر المختلطة ٢٨ مايو ١٩٤٦ ( ٥٨ ص ١٩٦ ) ، الاسكندرية المختلطة ٥ ديسمبر ١٩٤٦ ( ٥٩ ص ٢٥ ) . وما سيجىء فى الجزء الثانى فى تبذة ٢٢٤ وما بعدها .

شرطه أن تكون المنقولات ذات قيمة تبرر تغليب منفعتها على منفعة العين المؤجرة (١٥٥) .

وقضت محكمة النقض بأن المكان المجهز بقصد الاستغلال التجاري يخرج عن نطاق تطبيق المادتين ٣٩ ، ٤٠ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ويعتبر مفروشا ، لكن لا يخضع لوجوب القيد في الوحدة المحلية (١٥٦) .

غير أنه إذا عينت في العقد أجرة للمكان خاليا وأجرة للمفروشات على حدة ، انعدمت علة اخراج الأماكن المفروشة من أحكام تحديد الأجرة وقوانين تخفيضها ، وسرت هذه القوانين على أجرة المكان خاليا

---

(١٥٥) نقض مدني ٢٨ مارس ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٣٠ — ٩٥٢ — ١٧٧ ، وأيضا ٨ فبراير ١٩٧٨ مجموعة أحكام النقض ٢٩ — ٤٠٨ — ٨١ ، ٣ مارس ١٩٧٧ مجموعة أحكام النقض ٢٩ — ٤١٢ — ٨٢ ، ٦ ديسمبر ١٩٨٤ في الطعن رقم ٥١٥ سنة ٤٩ ق ، ٢٦ أبريل ١٩٨٩ في الطعن رقم ١٧٠ سنة ٥١ ق .

(١٥٦) نقض مدني ٢٧ أبريل ١٩٨٢ في الطعن رقم ١٤٧٥ سنة ٥٢ ق ، وقد جاء فيه قوله : « ولما كان الحكم المطعون فيه قد انتهى الى أن محل النزاع لم يؤجر خاليا بل مجهزا بمنقولات كاتبة للفرض الذي أجرت من أجله مستدلا على ذلك من أقوال شاهدي المطعون ضدها التي اطمأن اليها ، وكان هذا الدليل يكفي لاقالة قضائه ، فلا على المحكمة أن لم ترد على ما ساقه الطاعن من قرائن مناهضة بعد أن أوضحت الحقيقة التي اقتنعت بها وأوردت دليلها ، فإن النعمى لا يعدو أن يكون مجادلة موضوعية في تقدير الدليل .

وجاء في الحكم ذاته قبل هذه العبارات قوله : « أنه لا محل لأعمال نص المادة ٤٢ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الذي يقضي بعدم سماع دعوى المؤجر لعدم قيد العقد المفروش بالوحدة المحلية إلا إذا كان عقد الإيجار مبرما بالتطبيق للمادتين ٣٩ ، ٤٠ من هذا القانون . أما إذا كان العقد لا يندرج ضمن الحالات المنصوص عليها في هاتين المادتين ، فلا محل لأعمال هذا الجزاء الذي قصره الشرع على هذه الحالات وحدها . لما كان ذلك ، وكان تأجير مالك العقار محل مجهز بقصد الاستغلال التجاري يخرج من نطاق الحالات المنصوص عليها في هاتين المادتين ، فإن الحكم المطعون فيه إذا لم يقض بعدم سماع الدعوى — دعوى المطعون ضده — لا يكون قد خالف القانون » (مجموعة أحكام النقض من ٣٤ ج ١ ص ١٠٥٦ قاسمة ٢١١ ، مجلة القضاة . عدد يناير — يونيو ١٩٨٤ ص ٣٩٣ ) .

دون أجره المفروشات ، كما تقدم في شأن ايجار الاماكن التى يراعى في  
تحديد أجرتها عوامل مادية ومعنوية علاوة على شغل المكان ذاته دون  
أن تطفى أهمية هذه العوامل على أهمية المكان (١٥٧) .

ويدهى أنه يشترط في عدم خضوع أجره العين المؤجرة مفروشة  
بأثاث من عند مؤجرها للتحديد القانونى ألا يكون تأجيرها مفروشة  
صوريا كما لو وضع فيها المؤجر أثاثا تأفها بقصد التحايل على القانون  
والتخلص من قيود الأجرة (١٥٨) .

فيلزم لاعتبار المكان مؤجرا مفروشا حقيقة بحيث لا تسرى عليه  
أحكام تحديد الأجرة ولا أحكام الامتداد القانونى أن يثبت أن الاجارة  
شملت فوق منفعة المكان في ذاته مفروشات أو منقولات كافية للغرض  
الذى قصده المتعاقدان من استعمال العين المؤجرة مفروشة (١٥٨ مكرر)  
وأن تكون تلك المفروشات أو المنقولات ذات قيمة تبرر تغليب منفعة تلك  
المفروشات أو المنقولات على منفعة العين خالية (١٥٩) ، ولا يلزم في ذلك

---

#### (١٥٧) راجع ما تقدم في نبذة ١٦ .

(١٥٨ و ١٥٩) نقض مدنى ٨ فبراير ١٩٧٨ مجموعة أحكام النقض ٢٩ —  
٤٠٨ — ٨١ ، وقد جاء فيه أنه وإن كان الاصل عدم خضوع أجره  
الاماكن المؤجرة مفروشة بأثاث من عند مؤجرها للتحديد القانونى ، إلا أن  
شرط ذلك ألا يكون تأجيرها مفروشة صوريا كما لو وضع فيها المؤجر أثاثا  
تأفها تقديما بقصد التحايل على القانون والتخلص من قيود الأجرة ، فيلزم  
لاعتبار المكان مؤجرا مفروشا حقيقة أن يثبت أن الاجارة شملت فوق منفعة  
المكان في ذاته مفروشات أو منقولات معينة ذات قيمة تبرر تغليب منفعة  
تلك المفروشات أو المنقولات على منفعة العين خالية ، وألا اعتبرت العين  
مؤجرة خالية ، وتسرى عليها أحكام قانون ايجار الاماكن . لما كان ذلك  
وكان لمحكمة الموضوع تقدير قيمة الفرش أو صوريته في ضوء ظروف  
الدعوى وملابساتها وما تستنبطه منها من قرائن قضائية ، إذ العبارة  
بحقيقة الحال لا بمجرد وصف العين في العقد بأنها مؤجرة مفروشة ، وكان  
يجوز اثبات التحايل على زيادة الأجرة بكتابة طرق الاثبات ، وكان البين من  
محونات الحكم المطعون فيه أنه اقام قضاء بتحقيق الأجرة على —سند  
مما أثبتته المعاينة من أن الأثاث الذى زودت به الشقتان لا يتناسب مع تأثيفها  
كمصنع لحقائب السيدات حسب الغرض الذى أجرنا من اجله واستخلص  
قيام التحايل على القانون، فإن ما انتهى اليه الحكم في هذا الشأن استخلاص=

= سائل من محكمة الموضوع في حدود سلطتها التقديرية في فهم الواقع وتقدير الدليل ولا مخالفة فيه للقانون . وفي هذا المعنى أيضا نقض مدنى ٢٦ أكتوبر سنة ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٥٧ لسنة ٥٢ ق ونقض مدنى ٦ ديسمبر ١٩٨٤ فى الطعن رقم ٥١٥ لسنة ٤٩ ق ، ٢٧ يونيو ١٩٨٤ فى الطعن رقم ٢٨١ لسنة ٤٩ ق ، و ٢٦ مارس سنة ١٩٨٤ فى الطعن رقم ١٥٨٦ لسنة ٤٨ ق ، وقضت فى حكم آخر بأنه لا يستقيم اتخاذ الحكم الابتدائى من مجرد عدم اعتراض الطاعنين المستأجرين على الموجودات بالمحل التجارى المؤجر مفروشا منذ بدء الأيجار دليلا على عدم تناهتها ( نقض مدنى ٢٤ يناير ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٣٠ - ٣٧٣ - ٧٣ ) .

(١٥٨مكرر) نقض مدنى ٢٦ أبريل سنة ١٩٨٢ فى الطعن رقم ١٣٥٥ سنة ٤٧ ق ، وقد جاء فيه قوله : « أن الإمكان المؤجرة مفروشة لا تخضع أجرتها للتحديد القانونى ما لم يكن تأجيرها مفروشة صوريا قصد به التحايل على الأجرة القانونية ، فيجوز اثباته بكافة الطرق ، ولقاضى الموضوع تقدير جدية الفرش أو صوريته فى ضوء ظروف الدعوى وملابساتها وما يستنتج من قرائن ، إذ العبرة بحقيقة الواقع لا بمجرد وصف العين فى العقد بأنها مؤجرة مفروشة ، ويلزم لاعتبار المكان مؤجرا مفروشا حقيقة أن يثبت أن الأجرة اشتملت - فوق منفعة المكان فى ذاته - مفروشات أو منقولات كافية للغرض الذى قصده المتعاقدان فى استعمال المكان مفروشا ، والا اعتبرت العين مؤجرة خالية وتسرى عليها أحكام قانون ايجار الأماكن » ، وفى هذا المعنى أيضا نقض مدنى ٧ ديسمبر سنة ١٩٨١ فى الطعن رقم ١٣٥٥ سنة ٤٧ ق ، وحكم آخر فى التاريخ ذاته فى الطعن رقم ٩٧١ سنة ٤٥ ق ، وأيضا نقض مدنى ١٢ أبريل سنة ١٩٨٠ فى الطعن رقم ١٦٩٤ سنة ٤٨ ق ، نقض مدنى ٢٧ أبريل سنة ١٩٨٣ فى الطعن رقم ١٤٧٥ لسنة ٥٢ ق ، وأيضا ٢٧ يونيو سنة ١٩٨٤ فى الطعن رقم ٢٥٠٠ لسنة ٥٢ ق ، ٢٧ سنة ٥٣ ق ، وقد جاء فيه : « أنه من المقرر فى قضاء هذه المحكمة أنه يجب لاعتبار المكان المؤجر مفروشا أن تشمل الأجرة فوق المكان ذاته مفروشات أو منقولات معينة ذات قيمة تبرر تغليب منفعتها على منفعة العين خالية ، وأن تكون كافية لتحقيق الغرض الذى قصده المتعاقدان فى التأجير ، والا اعتبرت العين قد أجرت خالية تسرى عليها أحكام قانون ايجار الأماكن . لما كان ذلك ، وكان الثابت من الأوراق أن الطاعن قد أجر عين النزاع بقتضى عقد الأيجار المؤرخ ١٩٧٤/٦/١ لاستعمالها صيدلية ، وأن الحكم قد خلص إلى أن المطعون ضده قد وضع بالعين المؤجرة منقولات تتثل فى أرفف ولبابات فلورسنت وبنك فقط واعتد بجسدية هذه المنقولات واعتبرها كافية للغرض الذى أجرت من أجله العين ، وأن هذا الذى خلص إليه الحكم وأنهى إليه غير سائق ، ذلك أن تلك المنقولات ليست بذات قيمة تبرر تغليب منفعتها على منفعة المكان ذاته المؤجر لاستخدامه صيدلية ولا تكفى لتحقيق الغرض من التأجير ، وفى هذا المعنى ١٨ مايو ١٩٨٩ =

أن تشمل الم فروشات أو المنقولات المزودة بها العين المؤجرة على كل ما يلزم للانتفاع بهذه العين من منقولات أو مفروشات ، بل يكفي أن تزود ببعض ذلك بقدر يبرر تغليب منفعة الم فروشات على منفعة العين خالية وبشرط أن تكون منفعة تلك الم فروشات متناسبة مع الفرق بين الأجرة القانونية للعين خالية وبين الأجرة المتفق عليها في العقد الموصوف بأنه وارد على مكان مفروش ، بحيث تنتفى شبهة التحايل على أحكام القانون (١٥٩مكرر) . أما إذا زودت العين بأثاث لا يفيد في الانتفاع بها أو لا يتناسب فائدته البتة مع الفرق بين أجرة المكان خاليا والأجرة المتفق على تأجيره بها مفروشة ، ومن باب أولى إذا ثبت أن النص في العقد على أن العين مفروشة وأن إجارتهما تشمل أثاثا معيناً سمي في العقد كان نصاً سوريا يخالف الواقع من أن العين مؤجرة خالية ، فلا يكون ثمة محل للتحويل على شيء من ذلك وتعتبر العين المؤجرة خالية وتسرى عليها أحكام قانون إيجار الأماكن بما في ذلك أحكام تحديد الأجرة وأحكام الامتداد القانوني (١٥٩مكرر ثان) .

ويكون للمحكمة تقدير جدية الفرش أو صوريته في ضوء ظروف الدعوى وملابساتها وما تستنبطه منها من قرائن قضائية (١٦٠) .

---

= في الطعن رقم ٧٤٥ سنة ٥٣ ق ، و ١٩ أبريل سنة ١٩٨٩ في الطعن رقم ٢٣٨٨ سنة ٥٣ ق .

(١٥٩مكرر) ويدخل في تبة منفعة الم فروشات تبة استهلاكها (نقض مدني ٢٦ أبريل سنة ١٩٨٢ في الطعن رقم ١٣٥٥ سنة ٤٧ ق ، ٥ نوفمبر سنة ١٩٨٤ في الطعن رقم ٦٧٢ سنة ٤٩ ق ، ٧ ديسمبر سنة ١٩٨١ في الطعن رقم ٩٧١ سنة ٤٥ ق ، نقض مدني ٢٠ يونيو سنة ١٩٨١ في الطعن رقم ٥٣٢ سنة ٤٦ ق) .

(١٥٩ مكرر ثان ) نقض مدني ٣٠ أبريل ١٩٨٩ في الطعن رقم ٥٧٤

سنة ٥٣ ق .  
(١٦٠) نقض مدني ١٨ مايو ١٩٨٩ في الطعن رقم ٧٤٠ سنة ٥٣ ق و ٣٠ أبريل سنة ١٩٨٩ في الطعن رقم ٥٧٤ سنة ٥٣ ق ، و ٢٦ أبريل ١٩٨٩ في الطعن رقم ٢٣٨٧ سنة ٥٣ ق . نقض مدني ٨ فبراير ١٩٧٨ في الطعن رقم ٢٨٦ سنة ٤٤ ق مجموعة أحكام النقض ٢٩ - ٤٠٨ - ٨١ و ٢٨ مارس سنة ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٣ - ١٥٣ - ١٧٧ ، ونقض مدني ٤ أبريل =

= ١٩٨١ في الطعن رقم ٥١٣ سنة ٤٧ ق ، نقض مخنى ١٩٨٤/١٢/٦ في الطعن رقم ٥١٥ سنة ٤٩ ق ، ١٩٨٤/٦/٢٧ الطعن ٢٨١ سنة ٤٩ ق ، ١٩٨٤/٣/٢٦ الطعن ١٠٨٦ سنة ٤٨ ق ، ١٩٨٤/٢/٩ الطعن رقم ١٣٤١ سنة ٤٨ ق ، استئناف القاهرة ( الدائرة ٢٨ أيجارات ) بتاريخ ١٨ نوفمبر سنة ١٩٧٤ في الاستئناف رقم ٢٩٧٣ سنة ٨٩ ق وقد جاء فيه قوله : « ومن حيث ان الثابت من استعراض الوقائع السالفة ومن المدون بمعد الأيجار المؤرخ ٢١ مارس سنة ١٩٥٨ ان الفرض من استئجار الفيلا موضوع التذاعى لم يكن للسكى وأنا كان يقصد استعمالها دارا لخدمة الاطفال لاغراض الرابطة الاخرى ( رابطة العمل العربى ) . ولقد كان اتفاق الطرفين في العقد على تقدير الاجرة جملة واحدة عن ثلاث سنوات بببلغ ٢٧٠٠ ج تدفع على أقساط كل منها ٢٢٥ ج ، بالإضافة الى ما هو واضح من الأوراق من أن المين قد أجرت مفروشة بما تحويه من اثاث ما ترى معه المحكة انه كان في اعتبار الطرفين وقت التعاقد جعل مقابل استهلاك الاثاث واستعماله في الفرض الذى استؤجرت له المين من بين عناصر تقدير الاجرة حينذاك ، وذلك كله بالإضافة الى أن تأجير المين يعود الى سنة ١٩٥٨ ولم ترع الدعوى المائلة الا بعد تنفيذ عقد الإيجار بزم طويل ولم تبد المستأنفة ( الرابطة ) بصفتها أن عيبا قد شاب أرائتها لدى التعاقد ، وذلك كله ما نستخلص معه المحكة أن نية الطرفين عند إبرام العقد لم تتجه الى أعمال احكام القوانين المنظمة لاجرة المسكن ، وانما اتجهت الى أن العقد أبرم بينهما هو قانون الطرفين في تصديد الاجرة وبالتالي فلا تنطبق في خصوص هذه الدعوى احكام القانون ١٩٤٧/١٢١ على النحو الذى اتجه اليه حكم محكمة أول درجة ، ومن ثم تكون مطالبة المستأنفة بخفض الاجرة المتفق عليها في العقد قائمة على غير أساس من الواقع أو القانون .

ويلاحظ أن قضاء هذا الحكم يقوم أساسا على أن المين مؤجرة مفروشة . وأما ما أشار اليه من سكوت المستأجرة عن الطعن في الاجرة مدة طويلة ومن انصراف نية الطرفين الى عدم تطبيق احكام الاجرة القانونية ، فلم يكن الا قرائن قضائية استلقت بها المحكة — بالإضافة الى نص العقد — على أن المين مؤجرة مفروشة .

وفي هذا المعنى استئناف الاسكندرية الدائرة ١٤ مسلك بتاريخ ٢٧ ديسمبر ١٩٧٨ في الاستئناف رقمى ٢٣٠ و ٣٩١ سنة ٣٤ في مسلك وقد جاء فيه قوله : « وحيث انه بإدى ذى بدء ، فان المحكة التفتت من طلب المستأنف السيد/لويس عبد الملك بإحالة الدعوى الى التحقيق لاثبات ماهية المقولات بمين النزاع وانها لا تنق بالفرض منها ، وذلك أن قرائن الحال في الدعوى والمستندات المقدمة فيها تاطعة في الدلالة على أن سيادته قد استأجر عين النزاع مفروشة ، اذ قرر في جميع مراحل الدعوى وما فيها من مفكرات وأوراق أنه يستأجر عين النزاع مفروشة منذ أول أكتوبر ١٩٦٨ ومنذ ذلك الحين وحتى اقالة الدعوى المستأنفة لم يزعم أن الشقة مؤجرة =



وقضت محكمة النقض بأن الاحتياى على القانون فيما لا يجوز الاتفاق على خلافه كشأن تحديد الأجرة القانونية للعين المؤجرة يفتح الباب أمام من يدعيه حيث ترى المحكمة أن الادعاء يتسم بالجدية فى اثبات دفاعه هذا بطريق الاثبات كافة بما فيها القرائن القضائية أى أن مجرد الادعاء بصورية التأجير مفروشا لا يسمح للطرف الذى يدعيه أن يتحرر من وجوب اثبات ما يخالف الكتابة بالكتابة وأن يجيز له اثبات مدعاء بالقرائن القضائية والبيئة الا اذا رأت المحكمة أن ادعاءه يتسم بالجدية (١٦٠ مكرر) .

وقد اطردت أحكام المحاكم على ذلك (١٦١) .

فالعبرة اذن بحقيقة الحال ، لا بمجرد وصف العين فى العقد بأنها مؤجرة مفروشة (١٦٢) ، كما أن عدم وصفها فى العقد بهذا الوصف لا يمنع من اعتبارها كذلك ومن عدم خضوعها لأحكام تحديد الأجرة اذا ثبت من

---

= خالية أو ان المنقولات التى بها تامة قصد بها التحايل على القانون . وحكم بأنه لا يستقيم اتخاذ الحكم الابتدائى من مجرد عدم اعتراض الطامنين — المستأجرين — على الموجودات بالمحل التجارى المؤجر مفروشا منذ بدء الإيجار دليلا على عدم قضايتها ( نقض مدنى ٢٤ يناير ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٣٠ — ١ — ٣٧٣ — ٧٣ ) وحكم بأن الاتفاق على قيام المستأجر ببعض تجهيزات فى المكان المؤجر على أن يملكها المؤجر بعد اقامتها لا يغير من اعتبار المكان قد تم تأجيره خاليا (نقض مدنى ١١ يناير سنة ١٩٨٢ فى الطعن رقم ١٩٣ سنة ٥١ ق ) . (١٦٠ مكرر) نقض مدنى ٢٦ أبريل سنة ١٩٨٢ فى الطعن رقم ١٣٥٥ سنة ٤٧ ق ، وولفنا فى أصول الاثبات وأجراءاته . الجزء الثانى ، الطبعة الرابعة سنة ١٩٨٦ نبذة ٣٨٤ ص ٤٦٧ .

(١٦١) مصر الابتدائية الدائرة ١٣ بتاريخ ٩ يناير ١٩٥٨ فى القضية رقم ١٨٢٨ سنة ١٩٥٧ كلى مصر ، وأيضا ( الدائرة ١٩ ) ١٠ نوفمبر ١٩٥٧ فى القضية رقم ٢٠٠٩ سنة ١٩٥٧ كلى مصر ، ٢٠ مارس ١٩٧٤ فى الدعوى رقم ٤٠٧٧ سنة ١٩٧١ مدنى كلى جنوب القاهرة ، وأيضا استئناف القاهرة ( الدائرة ١٥ ) ٣ يناير ١٩٧١ فى الاستئناف رقم ٢٤٨ سنة ٨٧ ق ، وأيضا نقض مدنى ٢٧ نوفمبر ١٩٧٤ فى الطعن رقم ٣١٧ سنة ٤٠ ق . (١٦٢) نقض مدنى ٢٨ مارس ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٣٠ — ١٥٤ — ١٧٧ ، وأيضا نقض مدنى ٤ أبريل سنة ١٩٨١ فى الطعن رقم ٥١٣ سنة ٤٧ ق .

البيان الملحق بالعقد والذي لم تثبت صوريته أن الاجارة شملت مفروشات معينة ذات قيمة ، تكفى لاعتبار العين مؤجرة مفروشة (١٦٣) . وحكم بأنه اذا كان عقد الايجار قد انصب على مقهى بما يحويه من عناصر مادية ومعنوية ، وعجز المستأجر عن اثبات خلاف ما هو مدون بالعقد ، وأقام الحكم قضاءه بأسباب سائفة على أن الايجار ورد على مقهى بجميع عناصره وليس على مكان خال ، فإنه لا يعيبه عدم ذكر المنقولات بالتفصيل متى كانت ضمن العناصر التى أخضعها لتقديره (١٦٣ مكرر) .

وليس مؤدى ذلك أنه لا عبء بوصف العين فى العقد بأنها مفروشة وبيان المفروشات المزودة بها فى العقد أو فى قائمة ملحقة به ، بل ان الوصف والبيان المذكورين يكونان حجة على المستأجر الى أن ينهض بعبء اثبات عدم صحتها (١٦٤) . واذا حكم فى دعوى تخفيض

---

(١٦٣) مصر الابتدائية ١٤ مارس ١٩٧٠ فى القضية رقم ٥٨٩٩ سنة ١٩٦٦ المؤيد من محكمة استئناف القاهرة ( الدائرة ١٥ ايجارات ) بتاريخ ٢١ يناير ١٩٧١ فى الاستئناف رقم ١٥٢٣ سنة ٨٧ ق .

(١٦٣ مكرر) نقض مدنى ٧ فبراير سنة ١٩٨١ فى الطعن رقم ١٢٦٦ سنة ٥٠ ق .

(١٦٤) نقض مدنى ٧ فبراير سنة ١٩٨١ فى الطعن رقم ١٢٦٦ سنة ٥١ ق وقد جاء فيه أنه يجب الاعتداد بما ورد فى العقد الظاهر من أن العين مؤجرة مفروشة متى عجز المستأجر عن اثبات أنها أجرت خالية . نقض مدنى ٨ فبراير ١٩٧٨ فى الطعن رقم ٢٨٦ سنة ٤٤ ق ، وفى هذا المعنى استئناف القاهرة الدائرة ١٥ بتاريخ ١٢ فبراير سنة ١٩٧٦ فى الاستئناف رقم ١٣٧٧ سنة ٩٢ ق ، وقد جاء فيه قوله : « ومن حيث أن محكمة أول درجة أصدرت بتاريخ ١٦/٢/١٩٧٥ حكما قضى برفض الدعوى مع الزلم رافعها المساريف تأسيسا على أنه اذا كتلت عبارة العقد واضحة ، فلا يجوز الانحراف عنها عن طريق تفسيرها للتعرف على ارادة المتعاقدين ، وأنه لما كان عقدا ايجار يتضمنان صراحة استئجار حجرة مفروشة ومنافعها لقاء اجرة شهرية محددة ، وقد ذيل كل منهما ببيان للمنقولات المسلمة اليهما بصفة امانة وهى محتويات السكن المفروش ، وكانت عبارات العقدين ظاهرة واضحة ، ومن ثم فلا يجوز للمدعين أن يطلبوا الحكم بصوريتهما فيما تضمناه من انهما يسكن مفروش واعتبارهما خاليين من الاثاث خاصة وأنهما لم يجعدا استلامهما المنقولات الثابتة بالمعقدين . »

الاجرة بثبوت صورية وصف العقد بأنه ايجار مفروش ، فان هذا الحكم يحوز حجية الأمر المقضى اذا رفعت بعد ذلك دعوى انهاء العقد

= ومن حيث ان الحكم المستأنف فى محله للأسباب التى بنى عليها والتى تأخذ بها هذه المحكمة أسبابا لحكمها هذا وتضيف اليها - ردا على دفاع المستأنفين ، انه فضلا عن أن عبارتى العقد واضحتان فى أن المكان المؤجر مفروش ، فان كلا من المقتدين قد تضمن بياناً بالاثاث الموجود بداخل كل حجرة ، وقد استبهرت العلاقة الإيجارية بوصف أنها مفروشتان لمدة طويلة دون منازعة من المستأنفين ، وتستخلص المحكمة من ذلك عدم جدية الادعاء الذى أقيمت عليه الدعوى المستأنف حكمها ، ولا محل لذلك لإجابة المستأنفين الى طلب إحالة الدعوى الى التحقيق فى هذا الصدد ، لما كان ذلك وكان الثابت من عقدى الإيجار المشار اليهما أن المفروشات المبينة على كل منهما تكفى لاعتبار العين مفروشة وتتنى بالفرض الذى تم التاجير من أجله ... » .

وفى هذا المعنى ايضا استئناف القاهرة الدائرة ٢٦ ايجارات بتاريخ ٢٥ ديسمبر ١٩٧٦ فى الاستئناف رقم ٢٨٣٦ لسنة ٩٣ ق المخدوع من عبد الستار ابراهيم شندلى ضد انتيجوس بىرو بىروبولس وقد جاء فيه قوله: « وحيث ان ما انتهى اليه الحكم المستأنف من وصفه لعقد الإيجار بأنه تاجير للعين المؤجرة مفروشة صحيح للأسباب التى أقيم عليها فى هذا الخصوص وتأخذ بها هذه المحكمة . ولا يقدح فى ذلك أن تكون اللجنة ١٩٧٥/٢٦٦ قصر النيل لم يقض فيها بعد حكم نهائى ، ذلك انه يبين من الاطلاع على الاوراق ودفاع المستأنف الثابت بها أن الاتهام الموجه اليه فيها انصب على تبديده بعض المنقولات عبارة عن بوتاجاز وثلاجة أنكر المستأنف تبديده لها فى نفس الوقت الذى أقر فيه بأن الشقة تحتوى على منقولات للمستأنف ضدها رفض أن يحدد مفرداتها ، الامر الذى يستبين منه انه ايا كان ما ينتهى اليه الحكم الجنائى ، فانه لن يتعدى الفصل فى سبق تسلم المستأنف الاشياء آنفة الذكر وتبديده اياها من عدمه دون ما تطرق منه لواقعة احتواء الشقة بمنقولات أخرى تكفى لاعتبار الشقة مفروشة ، وهى الواقعة التى أقر بها المستأنف ، فلا على القاضى المحنى اذا فصل فى واقعة تاجير الشقة مزودة بمنقولات أخرى غير تلك التى اتهم المستأنف بتبديدها وكانت محلا للاتهام الموجه اليه بالجنحة ١٩٧٥/٢٦٦ قصر النيل كما لا يقدح فى ثبوت واقعة تاجير الشقة مفروشة أن تكون طلبات المدعية فى دعوى الاخلاء قد خلت من طلب صريح بتسليمها منقولات الشقة ، ذلك أن ما أثبتته الحكم المستأنف نقلا عن اطلاعه على كتاب التنبية بالاخلاء ، ولم يكن محل نعى من المستأنف يفيد أن المستأنف ضدها ضمنته طلب تسليم الشقة بمحتوياتها ، كما أنها ضمنته وقائع دعواها ، بل وأسستها على تاجير الشقة مفروشة ، وطلب الحكم بالخلاء الشقة مفروشة يتضمن حكما طلب الحكم بتسليم محتوياتها » .

بانقضاء مدته على اعتبار أنه ايجار مفروش(١٦٥) .

ويسرى ذلك على الأماكن المخصصة أصلا للسكن والمؤجرة مفروشة بأثاث من عند مؤجرها أيا كان الاستعمال المؤجرة له ، أى سواء كانت مؤجرة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض كمكتب محام أو محاسب أو عيادة طبيب(١٦٦) أو مصنعا(١٦٧) أو محلا تجاريا(١٦٨) .

ويسرى ذلك ليس على الأماكن التي تم انشاؤها قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ والتي تخضع أجرتها بحسب أصلها لحكم المادة ٤ فحسب ، بل يسرى حتى على ما تم انشاؤه بعد ذلك من أماكن سواء خضع بحسب أصله لأحكام المادة ٥ مكررا (١) المضافة بالرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ أو لأحكام المادة ٥ مكررا (٤) المضافة بالقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ أو لأحكام المادة ٥ مكررا (٥) المضافة بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ أو لأحكام أى من القوانين رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ورقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ورقم ٤٩/١٩٧٧ ، فلا تخضع الأماكن التي تحكمها فى الأصل هذه القوانين متى أجرت مفروشة للتخفيض أو التحديد الذى قضت به هذه القوانين ولا للتخفيض الذى قرره القانون رقم ١٩٦٥/٧ (١٦٩) ، وذلك لأن استثناء الأماكن المفروشة من حكم المادة ٤ لم يتقرر بناء على أى نص فى المادة المذكورة حتى يمكن اعتباره مقصورا على الأماكن

- 
- (١٦٥) استئناف القاهرة ( الدائرة ١٥ ايجارات ) بتاريخ ٩ يناير ١٩٧٧  
فى الاستئناف رقم ٣٣٨ سنة ٩٣ ق .  
(١٦٦) استئناف القاهرة ( الدائرة ١٥ ) بتاريخ ٣ يناير ١٩٧١ آتف  
الذكر ، وفى هذا المعنى نعمان جمعة دروس فى عقد الإيجار سنة ١٩٧٢  
ص ٩٨ .  
(١٦٧) نقض مدنى ٨ فبراير ١٩٧٨ مجموعة أحكام النقض ٢٩ —  
٤٠٨ — ٨١ .  
(١٦٨) نقض مدنى ٢٤ يناير ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٣٠ —  
٣٧٣ — ٧٣ .  
(١٦٩) أنظر ما سيجىء فى نبذة ٦١ ونبذة ٧٢ ونبذة ٨٢ ونبذة ٩١  
ونبذة ١٣٠ .

التي تخضع بحسب أصلها لأحكام هذه المادة وحدها ، وإنما هو قد  
تقرر اجتهدا وبمراعاة الحكمة التشريعية التي اعتبرت أساسا لمبدأ  
تحديد الأجرة في ذاته ، فيسرى هذا الاستثناء بالنسبة الى جميع  
الأماكن التي تخضع بحسب أصلها الى مبدأ تحديد أجرتها ، فتخرج من  
حكم التحديد اذا أجرت مفروشة تغليا لأجرة المفروشات على أجرة  
المكان ذاته ، الا اذا عينت في العقد أجرة المكان وأجرة المفروشات كل  
منهما على حدة ، فحينئذ تخضع أجرة المكان لحكم القانون دون أجرة  
المفروشات .

وبالرغم من عدم خضوع الأماكن المفروشة لأحكام تحديد الأجرة  
التي قررتها القوانين السابقة المشار اليها ، فتسرى عليها أحكام القانون  
١٩٦٩/١٦٩ والمادتين ٦٦ و ٦٧ من القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ وتخضع  
أجرتهما بمقدار الضرائب التي تعفى منها طبقا لذلك القانون (١٧٠) ،  
لأن الاعفاء من الضرائب يتقرر بمقتضى أحكام القانون ووفقا لفئات  
ايجار الأماكن الخالية يقطع النظر عن طريقة استغلال المبنى ، فإذا  
أصاب مالك المبنى اعفاء من الضرائب كلها أو بعضها وفقا لتلك الأحكام  
تعين عليه خفض الأجرة بمقدار هذا الاعفاء لصالح المستأجر . هذا  
فضلا عن أن القانون ١٩٦٩/١٦٩ قانون مستقل عن القانون ١٩٤٧/١٢١  
والقوانين الأخرى المعدلة له ، فلا يتبعها في تطبيقه أو عدمه (١٧١) .

غير أن محكمة النقض قضت بخلاف ذلك اذ قررت في حكم لها  
بتاريخ ٧ ديسمبر ١٩٨١ في الطعن رقم ٩٧١ سنة ٤٥ ق أنه اذا كان  
الحكم المطعون فيه قد واجه القرينة التي تعسكت بها الطاعنة بشأن

---

(١٧٠) في هذا المعنى مابدين الجزئية ١٥ فبراير ١٩٦٦ في القضية  
رقم ١٢٥٧ سنة ١٩٦٥ مدني مابدين المرفوعة من الاستاذ نجيب مرقس  
المحامي ضد الاستاذ محمد عيد النعم حسن .

(١٧١) في هذا المعنى مابدين ١٥ فبراير ١٩٦٦ المشار اليه اتفا .

تخفيض المطعون عليهم الأجرة بمقدار العوائد — نفاذا للقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦٦ — باحالتة الى ما قاله حكم محكمة أول درجة من أن الاعفاء منها يسرى على الأماكن المفروشة ، وهو قول غير صحيح ، فانه يكون قد انطوى على تقرير قانونى خاطئ حجب عن تمحيص تلك القرينة .

ونظرا لأن استثناء الأماكن المفروشة من أحكام تحديد الأجرة أدى في كثير من الحالات الى مغالاة أصحاب الشقق المفروشة في تحديد أجورها ، والى استغلالهم حاجة راغبي استئجار هذا النوع من الشقق والى اغراء كثير من أصحاب الأملاك بل ومن المستأجرين الأصليين على تأثيث بعض الأماكن وتأجيرها مفروشة رغبة في الاستزادة من الربح الذى يمكن الحصول عليه من استغلال المباني ، غادى ذلك بدوره الى اخراج عدد غير قليل من الوحدات السكنية من أحكام تحديد الأجرة والى حرمان طالبي استئجار الشقق الفالية من هذا العدد من الوحدات ، ظهرت الحاجة ماسة الى تنظيم ايجار الشقق المفروشة سواء من حيث الاقلال من عددها أو من حيث وضع حد لأجرتها ، وصحت عزيمة المشرع على تلبية هذه الحاجة باصداره القانون رقم ١٣٣ لسنة ١٩٦٣ المعدل للقانون ١٩٦٢/٤٦ فاستحدث به فى المادة ٤ مكررا المضافة الى القانون ١٩٦٢/٤٦ أحكاما خاصة لتحديد أجرة الأماكن المفروشة على أساس حساب الأجرة القانونية للمكان خاليا مضافا اليها مقابل الانتفاع بالمفروشات وفقا لتحديد لجان التقدير التى نص عليها القانون ١٩٦٢/٤٦ وللقواعد التى يضعها وزير الاسكان والمرافق لبيان كيفية تقدير مقابل الانتفاع بالمفروشات وقسط الاستهلاك السنوى .

وكان المفروض أن يصدر الوزير قرارا بتحديد هذه القواعد . ولكن الظاهر أنه اصطدم فى ذلك بصعوبات جمة استحالت معها وضع تنظيم مقصود واف بالغرض ، فصرف النظر عن ذلك ولم يصدر القرار

الوزارى اللازم لتنفيذ حكم المادة ٤ مكرر المشار اليها . فبقى هذا الحكم حبرا على ورق ، وظل تأجير الأماكن مفروشة غير خاضع لأي تحديد ، سواء من حيث عدد الأماكن التي يجوز للشخص تأجيرها مفروشة أو من حيث مقدار الأجرة التي يجوز له أن يتقاضاها عن كل منها (١٧١مكرر) .

(١٧١مكرر) وقد قضت محكمة النقض بتاريخ ٣٠ مارس سنة ١٩٧٧ في الطعن رقم ٥٥٧ سنة ٤٣ قى بأن « المقصود باستعمال المكان مفروشا في معنى المادة الرابعة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ هو وجوب اتفاق عليه بين المؤجر والمستأجر ، وأن يكون التأجير دون اثاث ليفرشه المستأجر بنفسه ويستقله مفروشا ، وفي هذه الحالة تستحق علاوة السبعين في المائة سواء انتفع المستأجر بهذه الرخصة أو لم ينتفع وسواء أجره من الباطن مفروشا أو غير مفروش ، إلا أن مناط الأخذ بهذه القاعدة أن يثبت أن الأجير قد انعقد منذ البداية على مكان يقصد استغلاله مفروشا بعرفة المستأجر ، وعلى وجه ما كان المؤجر ليرضى معه إبرامه لو تقدم إليه المستأجر بطلب استجاره سكنا خاصا له ، ففي هذه الصورة يعتبر التصريح شرطا جوهريا من شرائط انعقاد العقد لا يملك المستأجر برأدته المفردة العدول عنه وأخطار المؤجر برغبته في استعمال المين سكنا خاصا له .

وإذا استؤجر المكان كسكن خاص واتفق المستأجر مع المؤجر على أن يستغل المكان مفروشا فإن حق المؤجر في اقتضاء العلاوة بنسبة ٧٠٪ في هذه الحالة يقوم بقيام هذا الاستعمال للكان مفروشا ينتهى بانتهائه وبعد اخطار المستأجر له بذلك ، وهو ما حرص المشرع على تأكيده بما نص عليه في المادة ٢٨ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ من عدم استحقاق المؤجر للأجرة الإضافية إلا عن مدة التأجير مفروشا . ولما كانت الوقائع المسئلة أخذنا من مدونات الحكم المطعون فيه أن عين النزاع كانت مؤجرة ابتداء إلى زوج الطعون عليها بأجرة شهرية قدرها ٣٥٥ قرشا ، وبعد وفاته ظلت هي شاغلة لها . ثم طلبت من الطاعنين تحصيل عقد جديد باسمها مع التصريح لها بالتأجير من الباطن مفروشا نظرا لظروفها العائلية الخاصة وتحرر بينهما عقد مؤرخ ١٩٦٧/١٢/١ صرح لها فيه بالتأجير من الباطن مفروشا مقابل أجرة شهرية قدرها ٥٤٠ قرشا شاملة الزيادة بنسبة ٧٠٪ ، وفي ١٩٦٨/٦/١٤ أخطرت الطاعن بتنازلها عن حق التأجير من الباطن مفروشا وتخصيصها المين المؤجرة لسكناها الخلس فان المؤجر — الطاعن — لا يكون مستحقا لاقتضاء العلاوة بنسبة ٧٠٪ ، بعد اخطاره بهذا التنازل سواء بالتطبيق لاحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أو القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ » . (مجموعة أحكام النقض ٢٨ — ٨٥٦ — ١٥٠) .

وأخيرا رأى المشرع في القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أن يفرد فصلا خاصا من الباب الأول منه ( هو الفصل الرابع ) للحد من تأجير الأماكن مفروشة ، ولكنه لم يتناول تحديد أجرتها ، فبقيت حتى طلبها لذلك القانون أجرة الأماكن المفروشة حرة طليقة لا تخضع لأي تحديد ، واقتصر الأمر على وضع القيود التي من شأنها الاقلال من عدد الأماكن التي تؤجر مفروشة ( المواد من ٢٦ الى ٢٩ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ) .

وزاد هذا القانون على ذلك بأن جعل الأماكن التي أجاز في حالات خاصة تأجيرها مفروشة لا تسرى على أيجارها أحكام الامتداد القانوني ، اذ نص في صدر المادة ٢٣ منه التي قررت حكم الامتداد القانوني بعد انتهاء مدة العقد الاتفاقية على استثناء الأماكن المفروشة من هذا الحكم ، كما نص بشأن الحالة التي نظمها في المادة ٢٦ فقرة ثانية على أن على المستأجر من الباطن أن يخلي المكان المؤجر الى المستأجر الأصلي في موعد لا يجاوز ثلاثة شهور من تاريخ اخطاره بالاخلاء (١٧٢) . ولأن هذا الحكم حكم أمر متعلق بالنظام العام ، فإنه يسرى بأثر غوري مباشر حتى على العقود التي أبرمت في ظل القوانين السابقة طالما أنها مازالت قائمة الى وقت صدوره ، فينحصر عنها حكم الامتداد القانوني الذي كان ساريا عليها قبل صدوره (١٧٢ مكرر) .

ولم يغير القانون رقم ٤٩/١٩٧٧ في ذلك شيئا ، فاعتبر حرية تصديد أجرة الأماكن المفروشة مبدأ مقرا مسلما به ، واكتفى بتقييد حالات اجازة التأجير مفروشا في نطاق ضيق حددته أحكام الفصل

---

(١٧٢) انظر ما سيجيء في نيذة ١٦٨ الى نيذة ١٧٤ .  
(١٧٢ مكرر) نقض محني ٢٠ يونيه سنة ١٩٨١ في الطعن رقم ٥٣٢ سنة ٤٦ ق .



الرابع من الباب الأول ( المواد ٣٩ وما بعدها ) ، كما نص مراعاة في المادة ٣١ منه المقابلة للمادة ٢٣ من القانون ١٩٦٩/٥٢ على استثناء الأماكن المؤجرة مفروشة من حكم الامتداد القانوني للإيجار .

وبناء على ذلك فإن اخراج الأماكن المفروشة من حكم الامتداد القانوني يكون مقصورا على الأماكن التي رخص فيها القانون بصفة استثنائية بتأجيرها مفروشة استثناء من الحظر الذي قرره القانونان رقما ١٩٦٩/٥٢ و ١٩٧٧/٤٩ ، وهي كلها أماكن معدة أصلا للسكن ، سواء أاجرت للسكن أو لغير ذلك من الأغراض ، ولا يشمل الأماكن المعدة أصلا لغير السكن كالجراجات والدكاكين والمصانع والمحال العامة من مقام ومطاعم وأندية الخ ...

ومما يدل على ذلك ما نصت عليه المادة ١/٢٦ من القانون ١٩٦٩/٥٢ من أن للمالك دون سواء أن يؤجر شقة مفروشة واحدة في كل عقار يملكه ، اذ يبين من هذا النص الذي قرر القاعدة العامة في اجازة التأجير مفروشا للمالك وحده في حدود شقة واحدة وعدم اجازة ذلك للمستأجر أن المقصود به هو شقق العقارات ، وهي بطبيعتها معدة أصلا للسكن ولو أاجرت لغير ذلك من الأغراض كاستعمالها مكتبا أو عيادة .

ويؤكد هذا المعنى استعمال المشرع بعد ذلك في الفقرتين ٣ و ٤ من المادة ٢٦ ذاتها عبارة وحدات سكنية . وإذا كان قد استعمل في الفقرتين ٢ و ٥ من المادة ذاتها وفي المواد التالية لها عبارتي « المكان المؤجر » و « الأماكن المؤجرة » . فإن مراجعة الأعمال التحضيرية لهذه النصوص تفيد أن المشرع اعتبر هاتين العبارتين الأخيرتين مرادفتين لعبارة الشقة أو عبارة الوحدة السكنية ، وأنه حيثما استبدلها بهاتين العبارتين إنما أراد فقط أن يبرز أن الحكم يشمل الشقق والوحدات السكنية ولو

كانت مؤجرة مكاتب أو عيادات (١٧٣) .

ولم يقصد مطلقا الانحراف عن المعنى الذى قصده بعبارة الشقة والوحدة السكنية فى الفقرات الأولى والثالثة والرابعة من المادة ٢٦ ، فدل بذلك على أن المقصود بجميع نصوص المواد ٢٦ و ٢٧ و ٢٨ و ٢٩ إنما هو الشقق أو الوحدات السكنية أو الأماكن المعدة أصلا للسكن ولو أجرت لأغراض أخرى غير السكن ، كالشقق المؤجرة لاستعمالها عيادات أو مكاتب ، فخرجت بذلك الأماكن المعدة أصلا لغير السكن كالجراجات والمصانع والمحال العامة ، فلا يسرى عليها حكم ايجار الأماكن المفروشة الذى يجعل هذه الأماكن مستثناة من الامتداد القانونى المقرر بالمادة ٣٣ من القانون ١٩٦٩/٥٢ ، وبالتالي تخضع هذه الأماكن ولو أجرت مزودة بآلات أو أدوات لحكم الامتداد القانونى (١٧٤) .

ويلاحظ مثل ذلك تماما بالنسبة لنصوص المادتين ٣٩ و ٤٠ من القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ حيث قد وردت فيها عبارات : « وحدة مفروشة » ، و « بفرض اسكان السائحين » ، ويكون للمالك اذا أقام خارج الجمهورية بصفة مؤقتة « أن يؤجر سكنه » ، و « المكان المؤجر » ، و « شقة واحدة فى نفس المدينة » ... الخ .

---

--(١٧٣) تراجع مناقشات مجلس الامة هذه النصوص فى مبسطة المجلس ، وهى منشورة أيضا فى المحللة س ٤٩ العددان ٧ و ٨ ص ١٤٢ .

(١٧٤) فى هذا المعنى استئناف القاهرة الدائرة ١٥ اجراءات بتاريخ ١١ ابريل ١٩٧٤ فى الاستئناف رقمى ١٢٢٨ سنة ٨٨ ق و ٦٦٣ سنة ٨٩ ق.

## الفصل الخامس

أماكن تسرى عليها أحكام تحديد الأجرة الواردة في المادة ١٤  
من ق ١٩٤٧/١٢١ دون غيرها من أحكام قوانين ايجار الاماكن

١٩ مكرر - الأماكن الواقعة في غير الجهات التي يسرى عليها  
قانون ايجار الاماكن متى كانت مؤجرة لمصالح الحكومة وفروعها أو  
لمجالس المحافظات أو للمجالس المحلية أو القروية - تقدم في هامش  
نبذة ٨ ( هامش ٣٦ ) أن المادة ١٤ من القانون رقم ١٩٤٧/١٢١  
نصت على أن الأماكن الواقعة في غير الجهات التي يسرى عليها قانون  
ايجار الاماكن تسرى عليها أحكامه متى كانت مؤجرة لمصالح الحكومة  
وفروعها أو لمجالس المحافظات أو للمجالس المحلية أو القروية وأنها  
اتخذت لتحديد أجرة هذه الأماكن أجرة أساس غير ما نصت عليه المادة  
٤ من القانون ذاته كقاعدة عامة لتحديد الأجرة القانونية ، فجعلت أجرة  
الأساس هي أجرة شهر أغسطس ١٩٤٣ بالنسبة للأماكن المؤجرة الى  
مجالس المديرية ( المحافظات ) ، وأجرة شهر أغسطس ١٩٤٤ بالنسبة  
للأماكن المؤجرة الى مصالح الحكومة وفروعها ، وأجرة شهر يولييه ١٩٤٥  
بالنسبة للأماكن المؤجرة الى المجالس البلدية أو القروية ، أو أجرة المثل  
في تلك الشهور مضافا اليها النسبة المئوية المبينة في المادة ٤ من ذلك  
القانون ، وأن نص المادة سألقة الذكر لم يرد له مقابل في القانون  
١٩٧٧/٤٩ ، فسقط بذلك السند القانوني لسريان أحكام قانون ايجار  
الاماكن على الأماكن المذكورة . غير أن المادة ٩ من القانون ١٩٧٧/٤٩  
نصت على الإبقاء على أحكام قوانين ايجار السابقة المحددة للأجرة ،  
ومن بين هذه الأحكام التي تعتبر مستبقاة حكم المادة ١٤/٢ دون حكم

المادة ١/١٤ الذى كان يقصى بسريان جميع أحكام قانون ايجار الأماكن على الأماكن المذكورة . وبناء على ذلك تكون الأماكن سالفه الذكر ، لوقوعها فى غير الجهات التى تسرى عليها أحكام قوانين ايجار الأماكن ، لا تخضع لأحكام تلك القوانين ، الا فيما يتعلق بتحديد أجرتها فتخضع لحكم المادة ١٤ غقرة ثمانية من القانون رقم ١٩٤٧/١٢١ (١٧٥) .

## الباب الثاني

### القيود التي يفرضها قانون ايجار الاملاك على حقوق المؤجر

٢٠ - بيان هذه القيود - يقيد القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧  
حقوق المؤجر التي نص عليها التقنين المدني في المسائل الآتية :

- ١ - حق المؤجر في تحديد الأجرة .
- ٢ - حقه في انتهاء العقد وفقاً للقواعد العامة .
- ٣ - حقه في تأجير المكان مفروشا .
- ٤ - حقه في التأجير الى من يشاء أو في عدم التأجير مطلقاً (١) .
- ٥ - حق المالك الجديد في عدم تنفيذ الايجارات الصادرة من  
المالك السابق اذا لم يكن لها تاريخ ثابت .

---

(١) وقد فرضت على هذا الحق - اثناء حرب فلسطين - قيود أخرى  
بالأمر العسكري رقم ٤١ لسنة ١٩٤٨ فيما يتعلق بالاماكن الواقعة في دائرة  
معينة من قصر عابدين وقصر المنتزه وقصر رأس التين ووزارة الدفاع الخ .  
وبالأميرين العسكريين رقمي ٨١ و ٨٢ لسنة ١٩٤٩ . غير أن هذه الأوامر  
قد ألغيت جميعاً بالقانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٥٠ الذي صدر في ٢٠ أبريل  
١٩٥٠ برفع الاحكام العرفية .

## الفصل الأول

### تقييد حق المؤجر في تحديد الأجرة أو في زيادتها

٢١ - تقسيم الأماكن من حيث تقييد حق المؤجر في تحديد أجرتها - وضع القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ عند صدوره قاعدة عامة لتحديد أجرة الأماكن ، واستثنى منها ما ينشأ من مبان بعد أول يناير ١٩٤٤ ، ثم رأى المشرع في سنة ١٩٥٢ أن يخضع هذه المباني المستثناة الى تحديد لأجرتها من نوع آخر مختلف عن الأول وأن يستثنى من ذلك المباني التي يبدأ في انشائها بعد ١٨ سبتمبر ١٩٥٢ ، ثم رأى مرة أخرى في سنة ١٩٥٨ أن يخضع هذه الأماكن الأخيرة الى تحديد لأجرتها من نوع آخر مختلف عن النوعين الأولين وأن يستثنى من ذلك المباني التي يبدأ في انشائها بعد ١٢ يونيو ١٩٥٨ ، ثم رأى في سنة ١٩٦١ أن يخضع هذه الأماكن الأخيرة الى حكم تحديد الأجرة ، ثم انتهى في سنة ١٩٦٢ الى وضع تشريع يحدد أجرة المباني التي بدىء في انشائها بعد الخامس من نوفمبر سنة ١٩٦١ أو التي تم انشاؤها قبل ذلك دون أن تؤجر أو تشغل حتى ذلك التاريخ (القانون رقم ٤٦/١٩٦٢)، ثم قضى في القانون رقم ٧/١٩٦٥ بتخفيضات جديدة تسرى على الأماكن التي خضعت لقوانين ١٩٥٢ و ١٩٥٨ و ١٩٦١ وتلك التي خضعت للقانون ٤٦/١٩٦٢ ولم تصبح تقديرات اللجان الخاصة بها نهائية بعد ، ثم أصدر القانون رقم ٥٢/١٩٦٩ لتحديد أجرة المباني التي بدىء في انشائها حتى تاريخ العمل به ، ثم أسست القانون رقم ٤٩/١٩٧٧ نظاما آخرًا لتقدير أجرة الأماكن المرخص في اقامتها من تاريخ العمل بهذا القانون ، وأخيرًا أصدر القانون رقم ١٣٦/١٩٨١ لتتظيم أجرة المباني التي يرخّص في انشائها منذ بدء العمل به في ٣١/٧/١٩٨١. فصارت الأماكن ثمانية أقسام من حيث تحديد أجرتها : (١) قسم

يخضع في ذلك لأحكام القانون رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٧ وهو الأصل ،  
(٢) وقسم يخضع لأحكام القانونين رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ ورقم  
١٩٦٥/٧ ، (٣) وقسم يخضع لأحكام القانونين رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨  
ورقم ١٩٦٥/٧ ، (٤) وقسم يخضع لأحكام القانونين رقم ١٦٨ لسنة  
١٩٦١ ورقم ١٩٦٥/٧ ، (٥) وقسم يخضع لأحكام القانونين رقم ٤٦  
لسنة ١٩٦٢ ورقم ١٩٦٥/٧ ، (٦) وقسم يشمل المباني التي استحدثت  
بعد ذلك ويخضع للقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، (٧) وقسم يشمل  
المباني المرخص في اقامتها بعد ١٩٧٧/٩/٨ ويخضع للقانون رقم  
١٩٧٧/٤٩ ، (٨) وقسم أخير يشمل المباني التي يرخص في اقامتها منذ  
١٩٨١/٧/٣١ ويخضع للقانون رقم ١٣٦/١٩٨١ .

وقد تقدم أن المادة ٤٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ نصت على  
أن يستمر العمل بالأحكام المحددة للأجرة والأحكام المقررة على  
مخالفتها بالقانون رقم ١٣١/١٩٤٧ بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة  
بين المؤجرين والمستأجرين والقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير  
بعض الاعفاءات ، والقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد إيجار  
الأماكن ، "قوانين المعدلة لها ، وذلك بالنسبة الى نطاق سريان كل  
منها ، كما نصت على مثل ذلك المادة ٩ من القانون ١٩٧٧/٤٩ ، وبذلك  
استبقى هذان القانونان الأخيران أحكام القوانين السابقة المتعلقة  
بتحديد الأجرة وجزاءاتها بالنسبة الى الأقسام الخمسة الأولى من  
الأماكن واقتصرا هما على تنظيم أجرة أماكن القسمين السادس والسابع  
من الأماكن ، واقتصر القانون ١٣٦/١٩٨١ على تنظيم أجرة الأماكن التي  
يرخص في اقامتها منذ بدء العمل به . وسنعرض فيما يلي الأحكام  
القانونية المتعلقة بكل من هذه الأقسام الثمانية .

ويعتبر تعيين القسم الذي يدخل فيه العقار المؤجر من هذه الأقسام  
وبالتالى القانون الواجب التطبيق عليه مسألة قانونية — لا يتقيد فيها  
القاضى بتكييف الخصوم لها ولا بتمسكهم بتطبيق قانون معين

قوانين ايجار الأماكن ، بل عليه أن ينزل على واقعة الدعوى حكم القانون الذى يرى هو انطباقه عليها بصرف النظر عن القانون الذى يتمسك به الخصوم كلهم أو بعضهم ، وهو يخضع فى ذلك لرقابة محكمة النقض (٢) .

### المبحث الأول

#### فى الأماكن التى تسرى على أجرتها

##### المادة الرابعة من قانون سنة ١٩٤٧

٢٢ — تحديد أجره الأماكن — تنص المادة الرابعة غقرة أولى من القانون ١٩٤٧/١٢١ على أنه « لا يجوز أن تزيد الأجرة المتفق عليها فى عقود الايجار التى أبرمت منذ أول مايو ١٩٤١ على أجرة شهر أبريل ١٩٤١ أو أجرة المثل لذلك الشهر الا بمقدار ٠٠٠ ( مقدار معين يتفاوت تبعا لنوع الأماكن المؤجرة وطريقة استغلالها ) (٣) ، ولا تسرى أحكام هذه المادة على المباني المنشأة منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ » .

وتنص المادة ذاتها فى غقتها الخامسة على أن تسرى الزيادة

---

(٢) نقض مدنى ٩ فبراير ١٩٧٧ مجموعة أحكام النقض ٢٨ — ٤١٣ —  
٨٠ وقد جاء فيه أنه من المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن قاضى الدعوى ملزم فى كل حال باعطاء الدعوى وصفها الحق واسباغ التكيف القانونى الصحيح عليها دون أن يتقيد بتكييف الخصوم لها فى حدود سبب الدعوى ودون أن يضف اليها جديدا ، ولما كان سبب الدعوى هو الواقعة التى يستند منها الحق فى الطلب ، وهو لا يتغير بتغير الايلة الواقعية والحجج القانونية التى يستند اليها الخصوم ، وكان سبب الدعوى الماثلة هو تحديد أجرة عين النزاع طبقا للأجرة القانونية الواجبة الاتباع ، فان استناد المطعون عليه الى أحكام القانون ١٩٥٨/٥٥ وهو أحد التشريعات الاستثنائية المحددة للأجرة القانونية لا يحول بين المحكمة وبين أعمال أحكام القانون ١٩٤٧/١٢١ متى اقتضت ان العين خاضعة لجمال تطبيقه ، ولا يعتبر ذلك منها تغيير لسبب الدعوى .  
(٣) انظر ما سيجىء فى نبذة ٣٥ .



المذكورة - أى الزيادة التى حددت نسبتها الفقرة الأولى من المادة - ابتداء من أول الشهر التالى لاختار المؤجر المستأجر بطلب الزيادة الاغنيا يتعلق بمعقود الايجار المبرمة أو التى صار امتدادها قبل أول مايو ١٩٤١ والتى لا تزال مدتها سارية ، فان الزيادة بالنسبة اليها تبدئ من تاريخ المطالبة بها بعد انتهاء الاجارة المذكورة . وهى تخول المؤجر ضمنا غيما يتعلق بالمستأجرين الذين ترجع عقودهم الى ما قبل أول مايو ١٩٤١ حق زيادة الأجرة المتفق عليها بالنسبة المرخص بها فى الفقرة الأولى ولكن بشروط معينة ، هى حصول المطالبة بالزيادة القانونية بعد انتهاء مدة الاجارة الأصلية .

ويبين من ذلك أن المشرع قد عين طائفة الأماكن التى يسرى عليها هذا الحكم ، وأنه وضع حدا أقصى لأجرتها واتخذ أجرة شهر ابريل ١٩٤١ أساسا لحساب هذا الحد الأقصى ، وأن الأماكن الداخلة فى هذه الفئة اما أن تكون مشغولة بأشخاص استأجروها قبل أول مايو ١٩٤١ وأما أن تكون مشغولة بأشخاص استأجروها بعد هذا التاريخ . ولأنه يغلب فى الحالة الأولى أن تكون الأجرة المتفق عليها فى العقد دون الحد الأقصى الذى عينه القانون ، فقد خول القانون المؤجر الحق فى رفع هذه الأجرة الى الحد الأقصى فى ظروف معينة . ولأنه يغلب فى الحالة الثانية أن تكون الأجرة المتفق عليها مجاوزة الحد الأقصى فقد خول القانون المستأجر حق طلب خفضها الى هذا الحد .

وفى كلتا الحالتين يلزم تحديد الأجرة التى تتخذ أساسا لحساب الحد الأقصى ، ونسبة الزيادة التى يجب اضافتها الى تلك الأجرة حتى تبلغ بها الحد الأقصى (٣مكرر)

---

(٣مكرر) وقضت محكمة النقض بتاريخ ٢٢ يناير ١٩٨٦ فى الطعن رقم ٦١٨ سنة ٥٠ ق : « ان المؤجر اذا أعطى المستأجر مزايا مستتقة عن الانتفاع بالعين المؤجرة ذاتها - كاستعمال التليفون أو استهلاك الكهرباء أو غيرها وهى ليست لصيقة بالعين ، سواء استمر الانتفاع بظلك المزايا أم استغنى عنها - فان مقابلها يبقى حرا ، ويكون من شأن مثل هذه الميزات المنفصلة عن العين والتى لحقت بها فى عقد الايجار من شأنها أن تنأى بها

وبعد ذلك يتعين النظر في الاجارات التي تمت بأجرة دون الحد الأقصى لتصديد حق المؤجر في طلب الزيادة ، كما يتعين النظر في الاجارات التي تمت بأجرة تجاوز الحد الأقصى لتحديد حق المستأجر في طلب خفضها وفي استرداد ما قد يكون دفعه زائدا عن هذا الحد (٣ مكرر ثان) .

٢٣ — (١) تعيين الأماكن التي يسرى عليها هذا الحكم — تنص المادة الرابعة من القانون ١٩٤٧/١٢١ في نهايتها على أن « لا تسرى أحكام هذه المادة على المباني المنشأة منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ » . ومفهوم ذلك أن حكمها لا يسرى الا على المباني المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤ . ويعتبر المكان « منشأ قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ » اذا كان قد تم انشاؤه قبل هذا التاريخ . ولا يكفى أن يكون قد بديء في انشائه كما سيجي بالنسبة للفتتين التاليتين من الأماكن (٤) . ومتى ثبت اتمام

---

عن نطاق تطبيق قانون ايجار الأماكن فيما يتعلق بتحديد اجرتها ، نأذا اتفق الطرفان على مقابل لهذه الخدمات وجب اعمال اتفاقيتهما با لم يثبت أن القصد منه هو التحايل على احكام القانون ، فيكون للقاضي عندئذ سلطة التقدير » ( وايضا نقض مدني ٧ يناير ١٩٧٦ مجموعة احكام النقض ٢٧ — ١ — ١٥٢ ) .

(٣ مكرر ثان) قضت محكمة النقض بتاريخ ٤ ديسمبر ١٩٨٥ في الطعن رقم ١٨ سنة ٥٠ ق يان المستند من نصوص القساقون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ المنطبق على واقعة الدعوى — أنه لا يجوز الاتفاق بين المؤجر والمستأجر على اجرة تجاوز الحد الأقصى للأجرة المقررة به باعتبار أن تحديد الاجرة القانونية للأماكن الخاضعة لاحكامه امر متعلق بالنظام العام مما يفاده أن الاتفاق الذي يتم بين المؤجر والمستأجر اثناء سريان عقد الايجار على زيادة الاجرة السابق الاتفاق عليها ، يكون صحيحا وملزما لطرفيه طالما أن الاجرة الاخيرة بعد الزيادة لا تجاوز الحد الأقصى للأجرة القانونية باعتبار أن الاتفاق اللاحق بين الطرفين يتضمن تناسحا من المقعد السابق في هذا الخصوص ، بما لا يحق معه للمستأجر أن يعود الى طلب اعمال الاجرة الواردة بالمقعد الاول . وترتقيا على ما تقدم ، فمن على المستأجر الذي يطالب بتخفيض الاجرة في هذه الحالة أن يثبت أن الاجرة المقعد عليها أخيرا تزيد عن الاجرة القانونية للمين .

(٤) انظر ما سيجي في نبذة ٥٧ ونبذة ٦٨ .

انشاء البناء قبل أول يناير ١٩٤٤ فإنه يدخل بذلك في هذه الفئة الأولى من الأماكن ولو لم يشغل أو يؤجر قبل ذلك .

وكانت الأماكن المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤ تمثل في تاريخ صدور قانون ايجار الأماكن في سنة ١٩٤٧ الأغلبية الكبرى من الأماكن القائمة ، ومن ثم اعتبر الأصل في كل بناء أنه يقع تحت طائلة هذا القانون ما لم يثبت أنه لم يتم انشاؤه الا منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ (٥) .  
ولما صدرت التشريعات التالية التي قضت بتخفيض أجرة الأماكن غير الداخلة في هذه الفئة الأولى ، اعتبر الأصل أيضا في كل بناء دخوله في هذه الفئة الأولى وعدم خضوعه لقوانين التخفيض التالية ما لم يثبت أنه تم انشاؤه بعد ٣١ ديسمبر ١٩٤٣ .

ولذلك فإن قواعد تحديد الأجرة التي نعرضها في صدد هذه الفئة تعتبر قواعد عامة تسرى على الفئات الأخرى فيما لم يرد فيه بشأنها حكم مغاير .

على أنه يلاحظ أن مجرد القيام بتجديدات أو اصلاحات في المباني القديمة لم يكن يفرجها عن تلك القيود وانما كان يجيز للمالك اضافة زيادة — في مقابل تكاليفها — الى أجرة أبريل سنة ١٩٤١ (٦) ، اذ أن

---

(٥) في هذا المعنى أيضا السنهوري ج ٦ ص ٩١٨ هابش ١ ، وحكم بأنه اذا كان جزء من العين المؤجرة قد تم انشاؤه قبل أول يناير ١٩٤٤ وكان الباقي منها قد انشئ بعد هذا التاريخ ، فالاول تحدد أجرته على اساس أجرة المثل في أبريل ١٩٤١ والثاني تكون أجرته حرة الى آخر سبتمبر ١٩٥٢ ثم يسرى عليه تخفيض الـ ١٥٪ ابتداء من أجرة أكتوبر سنة ١٩٥٢ ( مصر الابتدائية — الدائرة ١٣ — بتاريخ ٢٢ ديسمبر ١٩٥٤ في القضية رقم ٩٢٥ لسنة ١٩٥٢ ) .

(٦) في هذا المعنى نقض مدني ١٤ مايو ١٩٦٤ مجموعة أحكام النقض ١٥ — ٦٦٣ — ١٠٦ ، وايضا نقض مدني ١٠ نوفمبر ١٩٧٦ مجموعة أحكام النقض ٢٧ — ١٥٥٤ — ٢٩٢ ، مصر الوطنية ٢٠ يونيو ١٩٤٩ المحاماة ٢٩ — ٤٢٠ — ٢١٠ ، مصر الدائرة ١٣ في ١٠ ديسمبر ١٩٥٢ في القضية ١٠٧ لسنة ١٩٥٢ ، والدائرة ١٢ في ١٩ يناير ١٩٥٥ في القضية ٥٢٥١ =

القول بغير ذلك يسمح للملاك بالتعرب من القيود التي غرضها هذا القانون الخاص بمجرد اجراء اصلاحات أو تعديلات بسيطة لا تكلفهم كثيرا (٧) . غير أنه اذا أدخلت تعديلات جوهرية على جزء من مبنى قديم غيرت في طبيعته وفي طريقة استعماله أمكن اعتبار هذا الجزء وحده في حكم المنشأ حديثا (٨) واستنأؤه من حكم تحديد الأجرة

---

= لسنة ١٩٥٢ ، ٤ أبريل ١٩٥٥ في القضية ١٥٢٥ لسنة ١٩٥٤ ، ١٧ يناير ١٩٥٥ في القضية ٢٥٧ سنة ١٩٥٥ ، الجيزة الابتدائية ٢٨ يونيو ١٩٦٦ ثلاثة أحكام في القضايا ١١٠٢ سنة ١٩٦٥ ، ٩١٢ سنة ١٩٦٥ ، ٤٢٣ سنة ١٩٦٥ كلى الجيزة .

(٧) مصر الابتدائية الدائرة ١٢ اجارات بتاريخ ١٩ يناير ١٩٥٥ في القضية رقم ٥٢٥١ سنة ١٩٥٢ كلى مصر ( اثار اليه عصام الدين حواس في قضاء الاجارات سنة ١٩٥٦ ص ٢١٥ ) .

(٨) وذلك لان المادة ٣ من القانون ١٩٥٤/٥٦ في شأن الضريبة على العقارات المبنية المصدلة بالقانون ١٩٥٥/٥٤٩ تنص على ان « تحصر العقارات المنصوص عليها في المادة الاولى حصرا عاما كل عشر سنوات ، ومع ذلك فيحصر في كل سنة ما يأتى : » ... ( ج ) العقارات التي حدثت في اجزائها أو في بعضها تعديلات غيرت من معالمها أو من كيفية استعمالها بحيث تؤثر على قيمتها الاجارية تأثيرا محسوسا » .

وفي هذا تقول محكمة النقض : « ان مؤدى نص الفقرة ج من المادة الثالثة من القانون رقم ١٩٥٤/٥٦ معدلة بالقانون رقم ١٩٥٥/٥٤٩ ان المشرع وهو بصدد تقدير الضريبة العقارية عرف التعديلات الجوهرية بأنها تلك التي يكون من شأنها التغيير في معالم العقارات أو في كيفية استعمالها بحيث تغير قيمتها الاجارية تغيرا محسوسا ، وهي مسألة موضوعية تترك لظروف كل حالة على حدة . ولئن كان لكل قانون مجاله الذى يحكم الوقائع المطبقة عليه ، الا انه ليس ثمة ما يمنع الاستئناس بالمعايير التى وضعها ذلك النص لبيان المقصود بالتعديلات الجوهرية في المكان المؤجر اعتبارا بأن استكناه طبيعة التعديلات في العقار سيقترن عليه تعديل الاجرة وتعديل الضريبة في وقت معا . واذا كان البين ان الحكم عنى بابرار ان ذلك التغيير لم يكن مؤثرا في النزاع بنقص اجرة اعيان النزاع عما كانت عليه اجرة الدور الكائنة هي نية قبل استحداثها ، فان التمس على الحكم بالخطا في تطبيقه القانون والفساد في الاستدلال لا محل له ( نقض مدنى ٢١ ديسمبر ١٩٧٥ مجموعة أحكام النقض ٢٦ - ١٧٧٥ - ٣٣ ) . وفي هذا المعنى ايضا نقض مدنى ٢٦ مايو ١٩٧٦ مجموعة أحكام النقض ٢٧ - ١١٩٣ - ٢٢٧ .

وانظر نقض مدنى ٢١ أبريل ١٩٧٦ مجموعة أحكام النقض ٢٧ - =

المسارى على باقى المبنى بحسب تاريخ انشاء هذا الأخير(٩) ، مع بقاء

= ٩٨٨ — ١٨٨ ، وقد جاء فيه أن تكييف التعديلات التى اجريت فى العين المؤجره بأنها تعديلات جوهرية تغير من طبيعة المبنى وتجعله فى حكم المنشأ فى تاريخها أو انها بسيطة لا تحدث به هذا الاثر انها هو تكييف قانونى يستند الى تقدير الواقع الذى يخل فى سلطة محكمة الموضوع وأن التعديلات التى يجرىها المالك بقصد تسهيل استغلال المبنى القديم دون تغيير فى اجزائه الاساسية لا تعتبر انشاءات جديدة .

وانظر أيضا نقض مدنى ٢٦ مايو ١٩٧٦ مجموعة احكام النقض ٢٧ — ١١٩٣ ، وقد اعتبر تعديلات معينة جوهرية تغير من طبيعة العين .

وانظر تطبيقا آخرًا لذلك فى نقض مدنى ١٣ يونيه ١٩٦٤ مجموعة احكام النقض ٢٥ — ١٠٥٩ — ١٧٤ وقد اقر الحكم المطعون فيه على تطبيق القانون الذى تمت فى ظله التعديلات الجوهرية التى جعلت من شقة منشأة قبل أول يناير ١٩٤٤ مكونة من أربع حجرات شقتين منفصلتين نتيجة سد وفتح أبواب فى سنة ١٩٦٤ ، تطبق على الشقتين المذكورتين حكم القانون ١٩٦٢/٤٦ .

وايضا نقض مدنى ١٠ نوفمبر ١٩٧٦ مجموعة احكام النقض ٢٧ — ١٥٥٤ — ٢٩٢ ، نقض مدنى ٤ أبريل ١٩٨١ فى الطعن رقم ٣٥٢ لسنة ٤٧ ق ، ٢١ أبريل ١٩٧٦ فى الطعن رقم ٣١١ سنة ٤٢ ق ، ٢٠ يونيه ١٩٨١ فى الطعن رقم ٦٩٢ سنة ٤٧ ق ، ١٤ ديسمبر ١٩٨١ فى الطعن رقم ١٠٧ سنة ٤٥ ق .

وانظر تطبيقا آخرًا لذلك فى استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات بتاريخ ٢٢ أبريل ١٩٧٦ فى الاستئناف رقم ٢٧٢٥ سنة ٩٢ ق وقد جاء فيه أن الثابت من تقرير الخبير المنتدب ان العين موضوع النزاع قد أدخلت عليها تعديلات جوهرية باستقطاع جزء من المدخل وإضافته الى الدكان الملاصق من الناحية الشرقية وبناء فاصل مباني وعمل سقف وتركيب باب صاج بحيث أصبحت معالم الدكان محددة على أنه دكان وليس مخلا ، ويعتبر ذلك أنه فى حكم المنشأ حديثا ويخضع لاحكام القانون ١٩٦٢/٤٦ والقانون ١٩٦٩/٥٢ ، وتختص لجان تقدير الاجبار بتقدير قيمته الاجبارية .

(٩) نقض جنائى أول فبراير ١٩٦٦ مجموعة احكام النقض الجنائى ١٧ — ٨٦ — ١٥ ، وقد جاء فيه أنه لا يوجد مانع فى القانون أو الواقع من اقامة انشاءات جديدة فى مبنى قديم بحيث تعتبر مساكن جديدة لا تخضع لقانون الاجارات الذى يخضع له المبنى القديم ، الا أن ذلك بشروط بان يكون وليد تغييرات مادية جوهرية فى الاجزاء الاساسية من المبنى الاصلى . ولا يخل فى هذا الباب التعديلات والتصميمات التى يجرىها المالك لتسهيل استغلال مبناه القديم مما لا تصحبه تغييرات فى اجزائه الاساسية . نقض مدنى ١٩ ديسمبر ١٩٨٤ فى الطعن رقم ٩٨٨ سنة ٤٩ ق وقد =

سائر أجزاء المكان خاضعة لهذا الحكم ، ومثل ذلك تحويل غرفة من دور أرضى الى دكان (١٠) أو قسمة شقة كبيرة الى شقتين مع انشاء

= جاء فيه أنه اذا ادخلت على نفقة المؤجر تعديلات جوهرية على جزء من مبنى قديم غيرت في طبيعته أو في طريقة استعماله بحيث تؤثر على قيمته الايجارية تأثيرا محسوسا ، فإن هذا الجزء يعتبر في حكم المنشأ حديثا وقت ادخال التعديلات عليه ويخرج من نطاق تطبيق القانون السابق ويخضع من حيث تحديد أجرته لحكم القانون الذى تمت نحت سلطانه هذه التعديلات . أما اذا كانت التعديلات لا ترقى الى مرتبة التعديلات الجوهرية على النحسو السابق ، وانما مجرد تحسينات زادت من منفعة المستاجر بالعين المؤجرة ، لماتها تقوم ويضاف مقابلها الى الاجرة السارية .

نقض مدنى ١٠ نوفمبر ١٩٧٦ مجموعة احكام النقض ٢٧ - ١٥٥٤ - ٢٩٢ ، وقد جاء فيه أن مجرد القيام بتجديدات أو اصلاحات في المبنى الخاضعة لحكم المادة ٤ من القانون ١٩٤٧/١٢١ لا يخرجها عن القيد الواردة بطلب المادة ، وانما يجيز للمالك اضافة زيادة مقابل تكاليفها على اجرة شهر ابريل ١٩٤١ . غير انه اذا حدثت تعديلات جوهرية فيها غيرت من طبيعتها ومن طريقة استعمالها بعد ١/١/١٩٤٤ ، فإن الجزء الذى أصابه التعميل يعتبر في حكم المنشأ حديثا ولا تسرى عليه وحده احكام تحديد الاجرة الواردة بطلب المادة .

وفي هذا المعنى ايضا العطار ط ٢ نبذة ٦٣ ص ١٣٣ ، والبكرى ص ٢٨٢ ، ٢٨٣ .

(١٠) في هذا المعنى نقض مدنى ١٤ مايو ١٩٦٤ مجموعة احكام النقض ١٥ - ٦٦٢ - ١٠٦ ، وايضا مصر الابتدائية - الدائرة الرابعة - ٩ يناير ١٩٥٤ في القضية رقم ٧٥٥ لسنة ١٩٥٢ وقد جاء فيه « أن الاجور المحددة بالمادة الرابعة من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ لا تسرى على المباني المنشأة منذ أول يناير ١٩٤٤ ، وقد اعترف المدعى ( في دعوى خفض الاجرة ) في دفاعه بأن دكان النزاع لم ينشأ الا بمناسبة التاجر الحاصل في اكتوبر ١٩٥٠ ولم يكن له وجود من قبل باعتباره دكانا معدا لممارسة أعمال تجارية ، ولا يغير من هذا الدفاع ما قيل من أن الدكان في الاصل كان غرفة بالحدى شقق الدور الارضى طالما أن هناك اختلافا جوهريا في المبنى وفي كيفية استعمال العين المؤجرة .

انظر ايضا استئناف مصر ٢٨ ديسمبر ١٩٥٤ في الاستئناف رقم ٨٥٠ سنة ٧١ ق . وقد جاء فيه قوله :

« وحيث أن الحكم المستأنف انتهى في قضائه الى القول بأن الاجراءات التى اتخذتها المستأنفة في الدكان المؤجر لا تعتبر من قبيل الانتشاء بل هي مجرد تعديلات في البناء لتحويله من غرف سكنية الى محلات تجارية - جريا وراء الخير - وهذا الذى أخذ به الحكم المستأنف يخالف الواقع اذ أن =

المرافق اللازمة لكل منهما(١١) . وفي هذه الحالة يخضع المكان المعدل

= التحويل أو التعديل هو الاصل مع تحويله بصفة قانونية في مظهره وصورته في حين ان ما جاء بصلب تقرير الخبير أن التعديلات التي ادخلتها المستأنفة على البناء القديم هي تعديلات جوهرية لأجزاء من البناء غيرت من طبيعته وفي طريقة استعماله ، مما يدخله في حكم الأماكن المنشأة الحديثة ويخرجه من حكم تحديد الاجرة طبقاً لنصوص القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ .

( وبعد أن عرض الحكم تفاصيل التعديلات التي ادخلت على البناء قال ) :

« وحيث انه ظاهر مما تقدم أن التعديلات التي اجرتها المستأنفة في هذا المكان في سنة ١٩٥١ ، كانت جوهرية وشاملة غيرت من طبيعته وفي طريقة استعماله وتضمنت في الواقع ازالة أجزاء من المنزل واتشاء ببيان حديثة بدلها مما يخرجه عن نطاق القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ » .

وفي هذا المعنى ايضا استئناف مصر ( الدائرة السادسة مخنية ) ١٠ مايو ١٩٥٥ في الاستئناف رقم ٧٧١ سنة ٧١ ق ، وقد جاء فيه « انه وان كان البناء الذي به الدكان المؤجر منشأ قبل سنة ١٩٤٤ ، الا أن الثابت أن هذا الدكان كان غرفة في البندوم استعملت كمخبا من سنة ١٩٤١ الى سنة ١٩٤٥ ، ثم استعملت مع غرفتين أخريين كشقة للسكن ثم فصلت منها في سنة ١٩٥٣ ، وحولت الى دكان اجر للمستأنف عليه بعد أن اجريت فيها تعديلات في البناء جعلتها صالحة للغرض الذي اجرت له ، وتري المحكمة أن هذه التعديلات تعديلات جوهرية في البناء غيرت من طبيعة وكيفية استعماله بحيث تجعل العين المؤجرة منشأة حديثة في سنة ١٩٥٣ ، ولا يمكن أن يجرى عليها حكم المادة ٤ من القانون ١٢١ لسنة ١٩٣٧ ، الخاصة بتحديد اجور المثل للبنى المنشأة قبل اول يناير ١٩٤٤ ، كما ذهبت الى ذلك محكمة اول درجة ، وبالتالي لا يمكن قبول تحديد اجرتها المحددة بين الطرفين في سنة ١٩٥٣ على أساس اجر دكان مائل لها أنشئ في ابريل سنة ١٩٤١ » .

وفي هذا المعنى ايضا مصر ( الدائرة ١٢ ) بتاريخ ١٠ ابريل ١٩٥٥ في القضية رقم ٥٢٣٦ لسنة ١٩٥١ ، وايضا الدائرة ١٢ بتاريخ ١٠ ابريل ١٩٥٥ في القضية رقم ٨٨٦ سنة ١٩٥٥ على مصر ، وايضا الدائرة ١٩ في ٢ يونيو ١٩٥٧ في القضية ٣١٨٢ سنة ١٩٥٦ ، وايضا الدائرة التاسعة ٢٨ يناير ١٩٦٨ في القضية ٤٤٩١ سنة ١٩٦٥ ، ١٦ مارس ١٩٦٨ في القضية ٥٠٠٧ سنة ١٩٦٦ ، الدائرة ٥ في ١٦ يونيو ١٩٦٨ في القضية ٣٢٢٠ سنة ١٩٦٤ ، الدائرة ١٥ في ١٢ مايو ١٩٦٩ في القضية ٢١٠٤ سنة ١٩٦٩ ، وايضا ٢٤ مايو ١٩٦٩ في القضية ١٣٦٣ سنة ١٩٦٧ .

(١١) مصر الابتدائية ( الدائرة الخامسة ) ٣١ مارس ١٩٦٨ في القضية ٥١٨٨ سنة ١٩٦٥ ، ٢٨ ابريل ١٩٦٨ في القضية ٥٠٣٠ سنة ١٩٦٤ .

تعديلا جوهريا لحكم القانون الذى يسرى على الأماكن التى أنشئت فى تاريخ اجراء ذلك التعديل الجوهري ، سواء أكان هذا القانون يترك الأجرة حرة أم كان يحددها على أساس آخر غير الأساس الذى أخذ به القانون الأول (١١ مكرر) أما التعديلات أو التحسينات البسيطة كالدهان والطلاء والتوصيل الى المجارى أو اقامة حائط لفصل جزء من مكان (١٢) أو سد باب غرفة تركها شريك المستأجر (١٣) ، فلا تخرج البناء من أحكام تحديد الأجرة وفقا للمادة الرابعة من القانون (١٤) ، وان كان يجوز أن تبرر زيادة فى الأجرة تقابل ما يترتب عليها من زيادة انتفاع كما سيجيء فى نبذة ٢٩ .

ومحذ ذلك كله أن يتمسك المؤجر بما أجراه من تعديلات أو تحسينات لزيادة الأجرة ، وحينئذ يكون للمستأجر المنازعة فى الزيادة التى يتمسك بها المؤجر . فإذا لم يطلب المؤجر زيادة ، استحال فى نظر العقل والعدل القول بمخالفته للقانون حيث يخرج فعله حتما عن نطاق التأثيم لأن القانون يفترض فى صريح نصوصه ومدلول أعماله التحضيرية أن المؤجر الذى ينشئ بناء أو يستحدث انشاء انما يتمسك بجدة البناء أو زيادة تكاليف انشائه لتبرير الزيادة فى أجرة الانتفاع . فيتدخل القانون حينئذ

---

(١١ مكرر) نقض محضى ٤ ابريل ١٩٨١ فى الطعن رقم ٣٥٢ سنة ٤٧ ق ، ١٠ نوفمبر ١٩٧٦ فى الطعن رقم ١٣٦ سنة ٤٢ ق مجموعة أحكام النقض ٢٧ - ١٥٥٤ - ٢٩٤ ، ٢٦ مايو ١٩٧٦ فى الطعن رقم ٢١٦ سنة ٤٢ ق مجموعة أحكام النقض ٧ - ١١٩٢ - ٢٢٧ .

(١٢) استئناف القاهرة ( الدائرة ٢٧ ايجارات ) بتاريخ ٢٩ ابريل ١٩٧٥ فى الاستئناف رقم ٤٤٨١ سنة ٨٩ ق . نقض محضى ١٠ نوفمبر ١٩٧٦ مجموعة أحكام النقض ٢٧ - ١٥٥٤ - ٢٩٢ .

(١٣) نقض محضى ٢٦ فبراير ١٩٧٥ ، الحامية ٦١ - ٣٠ - ١٠ . وقد قضى بتوزيع الأجرة القانونية المحددة للشقة بكاملها على عدد الغرف المكونة لها وخصم من تلك الأجرة الاجمالية قيمة ما خص الحجرة التى تركها شريك المستأجر والتى سد بابها .

(١٤) مصر ( الدائرة ١٢ ) ١٩ يناير ١٩٥٥ فى القضية ٥٢٥١ مسنة ١٩٥٢ ، نقض محضى ١١ ديسمبر ١٩٨٤ فى الطعن رقم ١٨٨ سنة ٤٩ ق مشار اليه انما فى الهامش ٩ .



حماية للمستأجر من المبالغة في الزيادة • ولا حق للمستأجر في المطالبة بخفض الأجرة الا أن يتمسك المؤجر بحقه في زيادتها على أساس استحداثه للبناء لأن ثمة مقابلة بين الحقين لا يتصور أولهما الا في مواجهة ثانيهما لأنه لا تخفيض الا من زيادة (١٥) •

غير أن تكييف التعديلات بأنها جوهرية تغير من طبيعة المبنى وتجعله في حكم المنشأ أو بسيطة لا تحدث به مثل هذا التغيير،

---

(١٥) نقض جنائي أول فبراير ١٩٦٦ مجموعة احكام النقض الجنائي ١٧ - ٨٦ - ١٥ • وقد جاء فيه ان التحدى باحداث تغييرات اساسية في مبنى قديم لا يكون الا من احدثها بنفسه او بواسطة سلفه لينتقل من قيد الاجرة القديمة المقررة للمبنى ، فان كان هذا لا يرى ان يعتبرها اساسية ولا يرى انها تستوجب زيادة اجرة المبنى ، فهذا حقه ولا يجوز للمستأجر ان يصادر حريته فيما يرى من ذلك ، وحسب المستأجر اذا ما ادعى المالك بقصد القتل من قيد الاجرة السابقة انه احدث تغييرات اساسية أنتجت مبنى جديدا ان ينازع في ذلك ويثبت عدم صحة ادعائه •

وقد اخذت بذلك محكمة اسبوط الابتدائية في حكمها الصادر بتاريخ ١٤ نوفمبر ١٩٦٩ في القضية رقم ٥٨٥ سنة ١٩٦٨ ببنى كلى اسبوط وقد جاء فيه قوله : « وحيث انه من المقرر طبقا لاحكام القانون ١٩٤٧/١٢١ ، ان يضاف الى الاجرة القانونية ما يقابل الانتفاع بالاصلاحات والتحسينات والانشاءات التي استحدثت بالعين المؤجرة قبل بدء انتفاع المستأجر الحالي (يراجع شرح قانون ايجار الاماكن للدكتور سليمان مرقس ط ٤ ص ٧٠) •

» وحيث انه يبين من اوراق الدعوى ومن الكشف الرئيسية القديمة بحافظة مستندات المدعى ( المستأجر ) ان العقار الكائن به العين المؤجرة موضوع النزاع قد تم انشاؤه قبل ١٨ سبتمبر ١٩٥٢ ، فلا تخضع العين المؤجرة موضوع النزاع لاحكام القانون ١٩٥٨/٥٥ •

» وحيث ان ما قرره المدعى من ان العين المؤجرة ادخلت عليها تعديلات جوهرية تجعلها في حكم المنشأة حديثا ويسرى عليها القانون ١٩٥٨/٥٥ ، فيردود عليه بان الاصلاحات والتحسينات والانشاءات التي تستحدث بالعين المؤجرة من شأنها زيادة الاجرة القانونية وليس تخفيضها وبالتالي يكون طلب التخفيض غير مسعيد خليقا برفضه •

وانظر مزيدا من التفاصيل في هذا الشأن فيما سيجيء في الهامش ٢ من البحث الخامس الخالص بالامكان التي يسرى على اجرتها القانون رقم ١٩٦٢/٤٦ •

انما هو تكييف قانوني يستند الى تقدير الواقع (١٦) ، ولذلك قضت محكمة النقض الجنائية بأن دعوى الطاعن في محاكمته عن تهمة الامتناع عن تخفيض الأجرة بجهل بحقيقة ما أجراه من تعديل في البناء وهل يرقى أو لا يرقى الى مرتبة الانشاء تقوم على جهل مركب من جهل بالقانون والواقع ، فيقبل منه اعتذاره به وينتفى به القصد الجنائي (١٧) .

وقررت الدائرة المدنية لمحكمة النقض أن تكييف التعديلات بأنها جوهرية تغير من طبيعة الشيء وتجعله في حكم المنشأ في تاريخها أو بسيطة لا تحدث به مثل هذا التغيير ، وإن كان يعتبر تكييفاً قانونياً إلا أنه

---

(١٦) نقض مدني ٢٦ مايو ١٩٧٦ في الطعنين رقمي ٢١٦ و ٢١٨/٢٢ في مجموعة أحكام النقض ٢٧ - ١١٩٣ - ٢٢٧ ، وايضا نقض مدني ٢١ ابريل ١٩٧٦ مجموعة أحكام النقض ٢٧ - ٩٨٨ - ١٨٨ ، مصر الدائرة ٢٢ في ١٨ ديسمبر ١٩٦٨ في القضية ٥٦٦٢ سنة ١٩٦٧ مدني مصر وقد جاء فيه أنه من المقرر قانوناً أن كون المكان يدخل في نطاق تطبيق قانون معين من القوانين الإلزامية الاستثنائية أنها هو وصف قانوني للمكان المطلوب أعمال أحكام هذه القوانين عليه ، فيتمتع استظهار تاريخ انشاء المكان واعداده للسكنى ، أي التاريخ الذي يصبح فيه قابلاً للإيجار ، وعلى ضوء هذا التاريخ يتحدد القانون الذي يحكم أجرة هذا المكان دون تغيير في ذلك لطلبات الخصوم لأن التكييف القانوني أنها هو من اختصاص المحكمة . ومن المسلم به أنه إذا أدخلت تعديلات جوهرية في مكان موجود أصلاً ، فإن هذه التعديلات تعتبر إنشاء جديداً وللحكمة اعتبارها كذلك حتى دون طلب الخصم ، لأنها تلزم بأعمال القوانين على وجهها الصحيح . وكذلك فإن تكييف التعديلات التي أدخلت على المكان بأنها تعديلات جوهرية من عديم انبساط هو تكييف قانوني تملكه المحكمة من تلقاء نفسها وتستخلصه من وقائع الدعوى ، وتعتبر التعديلات جوهرية إذا كان من شأنها أن تغير طبيعة المكان أو الغرض من استعماله . أما التعديلات البسيطة فلا تخرج المكان من أحكام تحديد الأجرة المنطبقة عليه ( المسنهوري في الوسيط ج ٦ هامش ص ٩٥١ وما بعدها ) .

وقررت محكمة النقض أنه يجوز الاستئناس في تقدير التعديلات التي تستجد في الأجزاء الأساسية من مبنى قديم وما إذا كانت تعتبر جوهرية بحيث تجعل المبنى في حكم المنشأ في تاريخ إجراء تلك التعديلات بأحكام القانون رقم ١٩٥٤/٥٦ ( نقض مدني ٢٦ مايو ١٩٧٦ مجموعة أحكام النقض ٢٧ - ١١٩٣ - ٢٢٧ ) .

(١٧) نقض جنائي اول فبراير ١٩٦٦ مجموعة أحكام النقض الجنائي

يستند الى تقرير واقعى ، فانه لا يجوز للطاعن ابداء هذا الدفعا لأول مرة أمام محكمة النقض ، لما يخالطه من واقع كان يجب عرضه بداية على محكمة الموضوع (١٨) .

وسيجىء أن الغرض من تعيين الأماكن الداخلة في هذه الفئة الاولى هو تحديد أجرتها وما يصح أن يضاف إليها من زيادة قانونية بالنسبة الى عقود الايجار التي أبرمت أو جددت أو صار امتدادها بعد أول مايو ١٩٤١ (١٩) .

٢٤ — (٢) تعيين الأجرة التي تتخذ أساسا لحساب الحد الأقصى الجائز الزام المستأجر به — اتخذ القانون أساسا لحساب هذا الحد الأقصى الأجرة الفعلية التي كانت العين مؤجرة بها في شهر أبريل سنة ١٩٤١ ( ١٩ مكرر ) ، فإذا لم تكن العين مؤجرة في ذلك التاريخ ، كأن كان المالك يشغلها بنفسه ، أو تعذر اثبات الأجرة في ذلك التاريخ ، أو كانت العين لم توجد بعد ثم وجدت في الفترة ما بين أول أبريل ١٩٤١ وأول يناير ١٩٤٤ ، وجب التمويل في ذلك على أجرة المثل عن شهر أبريل سنة ١٩٤١ (٢٠) ، أى أن الأصل أنه عند ثبوت الأجرة الفعلية لا يجوز

---

(١٨) نقض مدنى ٢٤ مارس ١٩٧٦ مجموعة أحكام النقض ٢٧ — ٧٥٢ — ١٤٧ ، ١٠ نوفمبر ١٩٧٦ مجموعة أحكام النقض ٢٧ — ١٥٥٤ — ٢٩٢ ، وأيضا ٢٤ مارس ١٩٧٦ مجموعة أحكام النقض ٢٧ — ٧٥٢ — ١٤٧ ، وأيضا ٢١ أبريل ١٩٧٦ مجموعة أحكام النقض ٢٧ — ٩٨٨ — ١٨٨ ، وأيضا ٢٠ يونيو ١٩٨١ في الطعن رقم ٦٩٣ سنة ٤٧ ق .

(١٩) انظر نبذة ٣٧ .  
(١٩مكرر) نقض مدنى ٧ أبريل ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٢٠ — ٢ — ٤٨ — ١٩٤ .

(٢٠) نقض مدنى ٣١ مارس ١٩٧٦ مجموعة أحكام النقض ٢٧ — ٨٢٣ — ١٥٨ . وقد حكم بأنه اذا تضمن عقد بيع عقار مبنى اتفاق الماعدين على استمرار البائع شاغلا له لمدة تحدثت بعشر سنين في مقابل مبلغ جزائى وصحه بأنه ايجار من كابل تلك المدة واتفق على سداده مقدما عن طريق استئزاله من لصل الثمن المستحق له في ذبة المشترى ، فان تلك القية لا تمثل في تلك الظروف المتقدم بياتها أجرة العقار في شهر أبريل ١٩٤١ بالمعنى الذى يقصده =

اطراحها للبحث عن أجره المثل (٢١) الا اذا ثبت أن هذه الأجرة الفعلية كانت لظروف خاصة تزيد أو تنقص عن أجره المثل في ذلك الوقت (٢٢) .

ويقع عبء اثبات الأجرة الفعلية لشهر الأماس أو أجره المثل

---

= تشريع الايجارات ، وليس من حق المشتري بعد انتهاء مدة حيازة البائع للعين المتفق عليها أن يطلب تحديد القيمة الايجارية لها في تعاقب آخر مع مستأجر جديد على أساسها ( مصر الوطنية ١٩ ديسمبر ١٩٤٩ الحماية ٢٠ — ١٢٣١ — ٥٧١ ) . وتنقض مدني ٢٦ أبريل ١٩٨٠ في الطعن رقم ٨٢٣ سنة ٤٤ ق ، وأيضا ٢٦ أبريل ١٩٨٠ في الطعن رقم ٦٩ سنة ٤٥ ق .

(٢١) مصر — الدائرة ١٣ — في ١٦ ديسمبر ١٩٥٣ في القضية رقم ١١٤٣ لسنة ١٩٥٣ ، وقد جاء فيه أن القاتون يجعل من الأجرة الحقيقية لشهر أبريل ١٩٤١ الاصل الواجب الاتباع ولا يلجأ الى البحث عن أجره المثل الا عند فقدان ذلك الاصل .

(٢٢) انظر ما سيجيء في نبذة ٣٤ ، وأيضا مصر الدائرة الاولى ٢٤ نوفمبر ١٩٦٢ في القضية ٢١٨٥ سنة ١٩٥٧ ، وقد جاء فيه : أن من يستأجر مكانا للاستغلال التجاري لا يقدم على الارتباط به الا بعد موازنة وتفسير لحقيقة قيمته وما يمكن أن يفلح عليه من ربح ، ولذلك يقلب أن يجري المقارنة بين المكان الذي يقع عليه اختياره وبين الاعيان المماثلة له حتى يتحقق من أن مبلغ الأجرة يتناسب مع ميزات المكان المؤجر وما يمكن أن تحققة هذه الميزات من ربح ، وقبولها دليل بذاته على أنها مناسبة ، والا لما قيل البقاء في العين المؤجرة خشية الخسارة أو لأن الاستمرار غير مجز أو في القليل غير مبالغ فيها ، ولذلك فحال مثله يختلف عن حال من يستأجر مسكنا قد تحسله ظروفه وحاجته لمكان بذاته بسبب موقعه أو لمميزات أخرى قد يراها فيه على الرضوخ لمبلغ الأجرة المفروض مع ثبوت المفالة فيها لديه .

« وبما أنه لم يسلف ولأن الأجرة في العقد المؤرخ أول نوفمبر ١٩٤٩ ، وهو العقد الصادر من المالكة الاصلية للعقار الى ابنتها لا تبطل في تقدير هذه المحكمة حقيقة ما تستأهله العين المؤجرة لغلبة شبهة المجاملة على هذا العقد أن كان جديا بحكم العلاقة التي تربط بين طرفيه ، ولأنه أن لم يكن فلما محل للتحويل عليه ، ولأن مجرد قبول المدعى استئجار عين النزاع بعد ذلك بضمف أجرتها الواردة في هذا العقد دليل معتبر على أن أجره هذا العقد لا تبطل حقيقة ما تستأهله العين المؤجرة سواء امكن عالما بهذه الأجرة أو جاهلا لها لأن المفروض على ما سلف القول أنه قبل الأجرة الواردة في العقد الصادر اليه بعد مقارنة بينها وبين مزايها الحل التجاري وما تدركه عليه من ربح » . وقرب في هذا المعنى نقض مدني ١٦ يناير ١٩٨٦ في الطعن رقم ١٥٨١ سنة ٥١ ق ، و ٢٥ فبراير ١٩٧٦ مجموعة أحكام النقض ٢٧ — ٤٩٤ — ١٠٢ .

في ذلك الشهر على عاتق من يدعى زيادة الأجرة الحالية عن أجرة الأساس (٢٢ مكرر) .

والمقصود بأجرة المثل في هذا المقام القيمة الايجارية لمثل هذا المكان في شهر أبريل سنة ١٩٤١ بالمقراض أنه كان مؤجرا في ذلك التاريخ ولنفس الغرض المتفق عليه في العقد الحالي (٢٣) ، ومعنى ذلك أن تقاس أجرة المبنى المطلوب تقديره على أجرة بناء قائم فعلا يماثله من كلفة الوجوه بقدر الامكان (٢٣ مكرر) سواء من حيث الموقع أو المساحة أو عدد الغرف أو الوحدات أو جودة المواد ومستوى التشطيب أو تاريخ الانشاء (٢٤) وتكاليفه (٢٥) وأنه لو كان المبنى المذكور قائما في أبريل سنة ١٩٤١ لكانت أجرته هي أجرة القياس وفي ذلك تقول محكمة النقض في حكم لها بتاريخ ٢٤ أبريل سنة ١٩٨٥ في الطعن رقم ١٣٨٣ سنة ٤٩ ق أن قضاءها جرى بأن المقصود بأجرة المثل هي أجرة مكان مماثل من جميع الوجوه بقدر الامكان انشقة النزاع في شهر الأساس . ولا يشترط لتحقيق التماثل في هذه الحالة أن تتحد الشقتان تماما في الموقع وعدد

---

(٢٢ مكرر) نقض مدني ٢٦ أبريل ١٩٨٠ في الطعن رقم ٨٢٣ سنة ٤٤ ق ، و ٢٨ ديسمبر ١٩٨١ في الطعن رقم ٦٨٢ سنة ٤٥ ق .

(٢٣) مصر الابتدائية ٦ نوفمبر ١٩٤٩ - المحللة ٢٩ - ١٢٢٨ - ٥٦٤ ، استئناف القاهرة ( الدائرة ٢٧ ايجارات ) بتاريخ ٣٠ يناير ١٩٧٥ في الاستئناف رقم ٣٩٩٤ سنة ٨٩ ق .

ومع ذلك لا يشترط لتوابع التماثل بين المكنين اتحاد نوع الاستعمال متى كانت المغايرة ليست ذات تأثير جوهري على القيمة الايجارية ، وتقدير ذلك مما يستقل به قاضي الموضوع ( نقض مدني ٢٦ مايو ١٩٧٦ مجموعة احكام النقض ٢٧ - ١١٩٩ - ٢٢٨ ) . انظر في ذلك ما سيجيء .....

(٢٣ مكرر) نقض مدني ٢٤ فبراير ١٩٨٢ في الطعن رقم ٨٢٣ سنة ٤٤ ق ، ٢٨ ديسمبر ١٩٨١ في الطعن رقم ٦٨٢ سنة ٤٥ ق .

(٢٤) استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات بتاريخ ٢١ فبراير ١٩٧٤ في الاستئناف رقم ٢٢٥٢ سنة ٨٨ ق وقد جاء فيه أن المحكمة تلاحظ على تقرير الخبير أنه جاء بفسرا لم يبين فيه ما اذا كان تاريخ انشاء شقة المثل يعاصر تاريخ انشاء الشقة موضوع الدعوى .  
(٢٥) انظر ما سيجيء في نبذة ٣٤ وهلبشها .

الوحدات بحيث يتعين أن يشملها مبنى واحد وأن يتطابق عدد الغرف فيهما ، وإنما يكفي لذلك أن تتوافر أوجه التماثل بينهما ولو اختلفا في الموقع وعدد الوحدات ، على أن يراعى ما قد يوجد بينهما من هوارق مؤثرة على تحديد مقدار الأجرة (٢٥مكرر) ، وبما لذلك فإن القياس يتعين أن يجرى في دائرة صغيرة ليكون أقرب للحقيقة وأنسب للواقع (٢٦) .

فاذا وجدت في المبنى ذاته شقة أخرى مماثلة للشقة موضوع النزاع كانت أجرة الأولى في أبريل ١٩٤١ هي أجرة المثل التي تتخذ أساسا لحساب أجرة الشقة الثانية ، والا فيبحث عن شقة مماثلة في بناء آخر في الحي ذاته كانت مؤجرة في أبريل سنة ١٩٤١ وتعتبر أجرتهما في ذلك التاريخ هي أجرة المثل (٢٦مكرر) . وإذا وجدت فروق بين الشقتين قومت هذه الفروق وروعت في حساب أجرة المثل نقضا أو زيادة (٢٧) .

فاذا تميزت شقة النزاع على الشقة المتخذة مقاسا لأجرة المثل

---

(٢٥مكرر) وفي هذا المعنى أيضا : نقض مبنى ١٢ أبريل ١٩٧٨ مجموعة أحكام النقض ٢٩ - ١ - ٩٩ - ١٩٦ .

(٢٦) مصر ٣٠ سبتمبر ١٩٥٣ في القضية رقم ٤٦٥٣ سنة ١٩٥٢ ، وقد جاء فيه قوله « وعلى ذلك فاذا كانت أجرة شقة معلومة في أبريل ١٩٤١ ، فإنه يقاس عليها أجرة شقة أخرى مماثلة في نفس المنزل أقيمت بعد ذلك التاريخ لانه لو كانت الشقة الأخرى ظهرت في عالم الوجود في التاريخ الاول لما قبل أن يؤجرها الملك في الظروف التي أجرت فيها الشقة الأولى باجر يقل عن اجر الشقة التي كانت موجودة فعلا في ذلك التاريخ . وترتبطا على ذلك فإنه اذا كانت هناك شقة مماثلة لشقة النزاع في المنزل معلومة الأجرة في أبريل ١٩٤١ فيكون ادعى أن تكون أجرتهما بغير شك أساسا لتقدير أجرة شقة القياس .

(٢٦مكرر) ولا يلزم أن تكون أجرة المثل هي التي تم الاتفاق عليها لأول مرة في أبريل ١٩٤١ طالما أنه يراعى في تقدير الأجرة المتنازع عليها أجرة المثل لهذا الشهر ( نقض مبنى ١٠ فبراير ١٩٨٢ في الطعن رقم ٥٦٦ سنة ٤٦ ق ) .

(٢٧) مصر ( الدائرة ١٢ ) ١٧ يناير ١٩٥٥ في القضية ٩٢ لسنة ١٩٥٣ .

بأية مزية ، تعين تقييم هذه المزية وإضافة قيمتها الى أجرة الشقة المقيس عليها ( ٢٧ مكرر ) •

ولكن يجب أن تكون الفروق بين الشقتين محدودة جدا بحيث لا ينتفى منها التماثل المطلوب ، والا امتنع المقياس ( ٢٨ ) • ولا يشترط

( ٢٧ مكرر ) نقض مدنى ٢٦ ابريل ١٩٨٠ فى الطعن رقم ٦٩ سنة ٤٥ ق •

( ٢٨ ) استئناف القاهرة الدائرة ١٥ برئاسة المستشار محمد شوتى حلاوة بتاريخ ١٤ مارس ١٩٧١ فى القضية رقم ٣٢١٨ سنة ٨٧ ق الرفوعة من السيد / محمود ابراهيم الزاوى ضد السيد / فؤاد سلامة وقد جاء فيه : وحيث أن المحكية ترى من مطالعة تقرير الخبير المقدم فى الدعوى وكذلك من مطالعة ملحقه اختلافا بينا بين شقة النزاع والشقة التى اتخذها الخبير شقة مثل • ويكفى فى ذلك أن تكون شقة النزاع شقة ، أما شقة المثل فشقة ومخزن بالدور الأرضى مضاف إليها • ولا يهون من هذا الاختلاف أن يقدر الخبير الفروق بينهما وينتهى الى المقاصة بينهما فى الميزات إذ تصبح الاجرة وكأنها مخدرة جزائفا وتخرج بذلك عن مفهوم المثل ، وهو الشبه الذى يقتضى خصائص وعالم لشيئين يجعل التمييز بينهما اقرب للحقيقة وأنسب للواقع ، وأن كان ثمة خلاف يدعو الخبير لأجراء قياس فى شأنه بين الشقتين فيجب أن يكون فى دائرة ضيقة حتى لا يفسد التماثل • أما وقد كان الخلاف بين شقة النزاع ومثلتها فى عدد الوحدات والامتداد والموقع — والتناقض بين التقريرين على ما يظهر فيهما وعلى ما تبين ، فقد انعدم التماثل ، وبالتالي فقد عجز المستأنف عليه عن الارشاد عن المكان المماثل وحق الأخذ بالاجرة المتفق عليها ويتعين لذلك رفض الدعوى •

وايضا استئناف القاهرة الدائرة ١٥ أيجارات بتاريخ ٦ مايو ١٩٧٦ فى الاستئناف رقم ٥٧٥٧ سنة ٩٠ ق •

وفى هذا المعنى ايضا القاهرة الابتدائية ٢٨ يونيه ١٩٦٩ ، فى القضية رقم ١٩٦٤/٦٥٥٣ مدنى كلى القاهرة ( قضية ميشيل جرجس ضد محمد وهبة وأخرى ) •

وبعكس ذلك قضت بحكبة النقض فى حكمها الصادر بتاريخ ٢٤ فبراير ١٩٨٢ فى الطعن رقم ٥٧٢ سنة ٤١ ق بعد أن قررت ألبادى الواردة أعلاه فى المتن بأنه لما كان البين من مدونات الحكم الابتدائى الذى أبده الحكم المطعون فيه وأحال الى أسبابه أنه خلص الى عدم توافر التماثل بين طابق النزاع والطابق الذى يعلوه لأجرد أن لطابق النزاع يدورم مكون من حجرتين وجاراج وحديقة بها غرفة بمسكنى وهو ما لا يستقيم به التذليل على عدم صلاحية المطابق المقيس عليه لاتخاذها مثلا لدور النزاع ، ذلك أنه لا يشترط

التطابق بين المكانين من كلفة الوجود (٢٨ مكرر) ، ولا يشترط التماثل في الاستعمال بين المكانين متى كانت المسايرة غيه غير مؤثرة على القيمة الايجارية تأثيرا جوهريا (٢٩) .

ويعتبر تقدير توافر التماثل أو انعدامه من مسائل الواقع التي يستقل بها قاضي الموضوع متى كان استخلاصه سائما (٣٠) ومؤديا الى النتيجة التي انتهى اليها (٣١) . وقد أقرت محكمة النقض محكمة

---

= لتحقق التماثل في هذه الحالة أن يتحد كل من الطابقين تساهما من حيث الملحقات ، وانما يكفى لذلك أن تتوافر أوجه التماثل بينهما ولو اختلفا من حيث الملحقات على أن يراعى ما قد يوجد بينهما من فروق مؤثرة على تحديد مقدار الاجرة ، وأذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى برفض الدعوى استنادا الى أن الطابق العلوى لا يصلح للقياس عليه ، فانه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون وشابه الفساد في الاستدلال ( وأيضاً نقض مدنى ٢٤ أبريل ١٩٨٥ فى الطعن رقم ١٣٨٣ سنة ٤٩ ق ) وقد جاء به : « لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد أخذ بقرار الخبير المتحجب فى الدعوى محمولا على أسبابه ، وكان الخير قد نهج فى تقريره أسسا سلبية تؤدى الى النتيجة التى انتهى اليها برأى فى ذلك ما بين شقة النزاع وشقة المثل من فوارق فى الموقع وخطاه ، وأثر ذلك فى تقدير الاجرة فان منازعة الطاعنين فى شأن انعدام التماثل لا تعدو أن تكون جدلا فى سلطة محكمة الموضوع فى تقدير الدليل لا تجوز اثارته لعل هذه المحكمة ... » .

(٢٨ مكرر) نقض مدنى ٣١ مايو ١٩٨٠ فى الطعن رقم ١٢٨ سنة ٤٦ ق .  
(٢٩) نقض مدنى ٢٦ مايو ١٩٧٦ مجموعة أحكام النقض ٢٧ - ١١٩٩ - ٢٢٨ .

(٣٠) نقض مدنى ٣١ مارس ١٩٧٦ مجموعة أحكام النقض ٢٧ - ٨٢٣ - ١٥٨ ، وأيضاً ٢٦ مايو ١٩٧٦ مجموعة أحكام النقض ٢٧ - ١١٩٩ - ٢٢٨ ، وأيضاً ٣ نوفمبر ١٩٧٦ مجموعة أحكام النقض ٢٧ - ١٥٠٥ - ٢٨٤ ، ١٠ نوفمبر ١٩٧٦ مجموعة أحكام النقض ٢٧ - ١٥٥٤ - ٢٩٢ ، وأيضاً ٣٠ يونيو ١٩٧٦ فى الطعن رقم ١٠٠٩ سنة ٤٥ ق ، ١٢ أبريل ١٩٧٨ مجموعة أحكام النقض ٢٩ - ١ - ٩٩ قاعدة ١٩٦ ، وأيضاً ٢٨ ديسمبر ١٩٨١ فى الطعن رقم ٦٨٢ سنة ٤٥ ق ، ١٠ فبراير ١٩٨٢ فى الطعن رقم ٥٦٦ سنة ٤٦ ق ، ٢٤ أبريل ١٩٨٥ فى الطعن رقم ١٣٨٣ سنة ٤٩ ق .

(٣١) نقض مدنى ١٠ نوفمبر ١٩٧٦ فى الطعن رقم ١٣٦ سنة ٤٢ ق مجموعة أحكام النقض ٢٧ - ١٥٥٤ - ٢٩٢ ، وأيضاً ٣ نوفمبر ١٩٧٦ فى =



الموضوع على تقديرها أن الاختلاف بين عين النزاع وعين المقارنة من حيث رجحان ميزة الموقع التي تتمتع بها العين الأولى على الثانية يعدم التماثل بين العينين (٣٣) .

وإذا انفردت عين النزاع بميزات لا يتوافر مثلها في غيرها ، تعذر تقدير المثل بالنسبة إليها ، وتعين العمل بالأجرة المتفق عليها (٣٣) .

ويشترط في كل ذلك أن تكون الأجرة الفعلية لعين المثل عن شهر ابريل ١٩٤١ أو عن شهر الأساس الآخر ثابتة فعلا ، ولا يجوز افتراضها أو التوصل الى حسابها من طريق أجرة لها لاحقة أو سابقة على التاريخ المذكور ( ٣٣ مكرر ) . وتطبيقا لذلك قررت محكمة النقض أن المقصود بأجرة المثل هي أجرة مكان مماثل من جميع الوجوه بقدر الامكان لمكان محل النزاع في شهر الأساس ، ويشترط ثبوت أنها الأجرة الصحيحة الفعلية لشقة المثل في هذا الشهر وانطبق وصف الأجرة عليها طبقا للتكييف القانوني السليم حتى تصلح أساسا للقياس . وإذا كان الحكم المطعون فيه قد اعتمد تقرير الخبير الذي جعل عماده تحديد أجرة المثل الكائنة بذات العقار ، عقد ايجارها المؤرخ أول ابريل ١٩٩٠ ، واتخذ

---

= الطعن رقم ٣٣٨ سنة ٤٢ ق مجموعة احكام النقض ٢٧ — ١٥٠٥ — ٢٨٢ .  
٧ يونيه ١٩٧٨ في الطعن رقم ٨٢٩ سنة ٤٣ ق مجموعة احكام النقض ٢٩ — ١٤٢٨ — ٢٧٥ ، و ٢٦ مارس ١٩٨٦ في الطعن رقم ١٨٠٥ سنة ٥١ ق ، ٢٤ فبراير ١٩٨٢ في الطعن رقم ٥٧٢ سنة ٤١ ق ، ٢٦ مارس ١٩٨٦ في الطعن رقم ١٨٠٥ سنة ٥١ ق . ويجب أن يشتمل حكم المحكمة في ذلك على بيان العناصر المؤدية الى قيام التماثل أو نفيه ، وذلك بثبوت اوجه التشابه بين المكتنين واوجه التباين بينهما توطئة لاجراء الموازنة بين هذه وتلك ، فان رجحت كفة التشابه قام التماثل ، والا انتفى ( نقض مدني ١٢ ابريل ١٩٨٠ في الطعن رقم ٤٢١ سنة ٤٦ ق ) .

(٣٢) نقض مدني ٣١ مارس ١٩٧٦ مجموعة احكام النقض ٢٧ — ٨٢٣ — ١٥٨ .

(٣٣) انظر ما سيجيء في نبذة ٣٤ وهايشها .  
(٣٣مكرر) نقض مدني ٢٦ ابريل ١٩٨٠ في الطعن رقم ٨٢٣ سنة ٤٤ ق .

من الأجرة المحددة به أساسا للوصول الى أجرتها السابقة في شهر  
سبتمبر ١٩٥٢ باضافة نسبة التخفيضات التي أعملتها القوانين المتتالية  
تنازليا منذ ذلك التاريخ مراعيًا ما بين شقة النزاع وشقة المثل  
من تفاوت بعض الميزات ، وكان لا يعذر الخبير في ذلك استناده الى  
ما ورد في الكتيف الرسمي المستخرج من سجلات البلدية لشقة المثل  
في عام ١٩٥٠ ولا اتصالات سداد أجرتها في السنوات ١٩٦٠ و ١٩٦٢  
لأنها لا تمثل أجرة شهر الأساس وهو سبتمبر ١٩٥٢ ، فان الحكم  
يكون بذلك قد نأى عن اتخاذ الأجرة الفعلية لشقة المثل في الشهر  
المذكور ، وسلك في سبيل الوصول اليها طرقا افتراضية لا تسنده  
فيها نصوص القانون ، تقوم على الاستنباط من واقع يحتل عدم صحته ،  
فيكون الحكم قد أخطأ في تطبيق القانون (٣٤) .

وقد اتخذ المشرع أجرة شهر أبريل ١٩٤١ أساسا لحساب الحد  
الأعلى للأجرة الجائزة قانونا باعتبار أن هذا التاريخ هو السابق  
مباشرة على ظهور أزمة المساكن وأن أجرة الأماكن فيه كانت متمشية  
مع الأسعار الطبيعية وقريبة جدا من أسعار ما قبل الحرب .

غير أنه لوحظ أن بعض الجهات كانت قد انخفضت فيها قيمة  
الاجارات في أبريل ١٩٤١ عن أسعار ما قبل الحرب انخفاضًا كبيرًا  
بسبب تعرضها في بداية الحرب للغارات الجوية والتجاء الكثيرين من  
سكانها الى هجرتها ، وأن اتخاذ هذه الاجارات المنخفضة انخفاضًا غير  
طبيعي أساسا لحساب الحد الأعلى للأجرة الجائزة قانونا في الوقت  
الذي ارتفعت فيه جميع الأسعار ارتفاعا غامضًا لما ينزل بذوى الأملاك  
في تلك الجهات ظلما فادحا لا يمكن التفاوض عنه بأي حال ، وكانت أكثر

---

(٣٤) نقض مدني ٣ نوفمبر ١٩٧٦ مجموعة أحكام النقض ٢٧ - ١٥٠٥  
— ٢٨٤ ، ونقض ٢٦ أبريل ١٩٨٠ في الطعن رقم ٨٢٣ سنة ٤٤ ق ، و ٢٢  
فبراير ١٩٨٣ في الطعن رقم ٤١٢ سنة ٤٨ ق .

الجهات تعرضا للغارات الجوية المدن الساحلية وفي مقدمتها الاسكندرية. وقد حدث مثل ذلك أيضا في بعض الجهات الداخلية كصاحبة مصر الجديدة، بسبب قربها من مطارين كبيرين . فرأى المشرع وجوب مراعاة ذلك ، ولكنه قصر هذه المراعاة على الأماكن الواقعة في مدينة الاسكندرية دون سواها (٣٥) ، ونص في الفقرة الثالثة من المادة الرابعة على أنه « فيما يتعلق بمدينة الاسكندرية يكون المؤجر بالخيار بين المطالبة بأجرة شهر أغسطس سنة ١٩٣٩ ، ( وهو الشهر السابق مباشرة على اعلان الحرب ) أو شهر ابريل ١٩٤١ ، أو بأجر المثل لأيهما » .

وقد نصت المادة ١٤ فقرة ثانية من القانون ١٩٤٧/١٢١ ( وهي دن المواد التي استمر العمل بها بموجب المادة ٤٣ من القانون ١٩٦٩/٥٢ . والمادة ٩ من القانون ١٩٧٧/٤٩ ) على أن « يكون حساب الأجرة على أساس أجرة شهر أغسطس سنة ١٩٤٣ بالنسبة الى الأماكن غير الواقعة في المناطق المبينة في القانون اذا كانت مؤجرة لجالس المديرية ( مجالس المحافظات ) ، أو أجرة شهر أغسطس سنة ١٩٤٤ اذا كانت مؤجرة الى المصالح الحكومية وغروعا ، أو أجرة شهر يولييه سنة ١٩٤٥ اذا كانت مؤجرة الى المجالس البلدية والقروية ( مجالس المدن ومجالس القرى ) ، أو أجرة المثل في تلك الشهور ، مضافا اليها النسبة المئوية المبينة في المادة الرابعة من هذا القانون » . وقد روعيت في ذلك مصلحة مؤجري الأماكن الى تلك الأشخاص المعنوية المسماة لأن الاجارات في سنوات ١٩٤٣ و ١٩٤٤ و ١٩٤٥ ، كانت بلا شك أعلى منها في سنة ١٩٤١ ، وقد رؤى أنه اذا كان مما يسوغ أن يفرض على المالكين -

---

(٣٥) وقد ترتب على ذلك وتوقع حين لمادح بوجه خلسان على نوى الاملاك البنينة في مصر الجديدة لم يقتصر على انخفاض اجرة تلك الاملاك انخفاضا موزيا بل تناول قيمة تلك الاملاك ذاتها التي اصبحت بالضرورة تحسب على أساس ما تفل من اجرة . وكان جديرا بالمشرع أن ينصف هؤلاء الملاك وأن يسوى في المعاملة بينهم وبين نوى الاملاك في الاسكندرية .

لمصلحة الأفراد من المستأجرين وتخفيفاً لأزمة المساكن — التأجير بأجرة مخفضة لاتريد شيئاً مذكوراً عن أجرة ما قبل الحرب ، فإن مثل هذه التضيحية الفادحة لا يكون لها مبرر اذا كان الإيجار الى جهة حكومية وفي مناطق لا يسرى عليها في الأصل حكم تحديد الأجرة (٣٦) .

ويسرى ذلك على الأماكن المذكورة القائمة وقت بدء العمل بالقانون ١٩٤٧/١٢١ ، أو التي أنشئت قبل بدء العمل بالمرسوم بقانون رقم ١٩٥٢/١٩٩ في ١٩٥٢/٩/١٨ ، ما ما أنشئ من تلك الأماكن بعد هذا التاريخ الأخير ، ليسرى على أجرته حكم المرسوم بقانون سالف الذكر أو القوانين التالية له بحسب تاريخ انشائه ، وهي القوانين رقم ١٩٥٨/٥٥ والقانون رقم ١٩٦١/١٦٨ ( ٣٦ مكرر ) والقانون ١٩٦٢/٤٦ والقانون ١٩٦٩/٥٢ والقانون ١٩٧٧/٤٩ والقانون ١٩٨١/١٣٦ .

(٣٦) وقد تقدم أن هذه الجهات ذاتها لو استاجرت أماكن واقعة في المناطق المبينة في المادة الأولى من القانون ، فإنها كانت ستفيد من القاعدة العامة وتكون أجرة الأساس بالنسبة إليها هي أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ ( راجع نبذة ١٦ ) .

(٣٦ مكرر) نقض مننى ١٦ يناير ١٩٨٦ في الطعن رقم ١٥٨١ لسنة ٥١ ق . وقد جاء فيه أن النص في المادة ٥ مكرر(٥) من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ المضافة بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ والمعمول به من تاريخ نشره في ٥ نوفمبر ١٩٦١ يدل — وعلى ما جرى به قضاء النقض — على أن المشرع أوجب تخفيض أجرة الأماكن التي أنشئت بعد ١٢ سبتمبر ١٩٥٨ — تاريخ العمل بالقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ — بنسبة ٢٠٪ ابتداء من أجرة شهر ديسمبر ١٩٦١ وأن الأجرة التي تعتبر أجرة الأساس ويجرى عليها التخفيض هي الأجرة المسماة في العقد السارى في ٥ نوفمبر ١٩٦١ أو الأجرة التي يثبت أنه جرى التعامل بها في شأن المكان المؤجر ذاته طوال السنة السابقة على هذا التاريخ أيها أقل أو أجرة المثل في نوفمبر ١٩٦١ اذا لم يكن المكان قد سبق تأجيره ، إلا أن شرط الأخذ بالأجرة المسماة في العقد السارى أن يكون عقد الإيجار المبرم عقداً حقيقياً وأن تكون الأجرة الواردة فيه أجرة حقيقية لا تزيد عن الأجرة الفعلية ، بحيث يجوز للمستأجر اللأحق اذا لم يكن طرفاً في العقد أن يثبت صوريته وزيادة الأجرة الواردة به على الأجرة الفعلية بكلفة طرق الإثبات ( وفي هذا المعنى أيضاً ٢٥ فبراير ١٩٧٦ في الطعن رقم ١٢١ لسنة ٤٠ ق مجموعة أحكام النقض ٢٧ — ٢٤ — ١٠٢ ) .

وقد تقدم في نبذة ١٥ أن القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، نص في الفقرة الثالثة من المادة الأولى منه على أن تسرى أحكام الفصل الثالث على الأماكن المؤجرة لمصالح الحكومة وغروها والمجالس المحلية والهيئات والمؤسسات العامة والاتحاد الاشتراكي العربي في القرى التي لم يصدر بشأنها قرار من وزير الاسكان والمناطق ، فأخضع إجراءات تلك الأماكن لأحكام الفصل الثالث منه فقط وأهمها حكم الامتداد القانوني . أما فيما يتعلق بتحديد أجرتها فقد أخضعها لحكم المادة ٢/١٤ من القانون ١٩٤٧/١٢١ إذا كانت قد أنشئت قبل ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ (٣٧) . فإذا كانت تلك الأماكن مؤجرة لغير الهيئات التي ورد ذكرها في هذه المادة الأخيرة ، فإن أجرتها لا تخضع لأى تجديد قانوني ، ويسرى في شأنها اتفاق الطرفين دون قيد يرد على هذا الاتفاق .

وأنظر أيضا ما تقدم في نبذة ١٥ ذاتها عن حكم القانون رقم ٤٩/ ١٩٧٧ في هذا الشأن .

## ٢٥ — عناصر يجب تقويمها لمراعاتها في حساب أجرة الأساس —

تنص الفقرة اثنائية من المادة ٤ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على أن « يدخل في تقدير الأجرة المتفق عليها أو أجرة المثل كل شرط أو التزام جديد لم يكن واردا في العقود المبرمة قبل أول مايو ١٩٤١ ، أو لم يجر العرف في هذا التاريخ بفرضه على المستأجر » . وهذا النص يواجه الفرض الذى تكون فيه منفعة المستأجر الحالية أو التزاماته قد زيدت عما كانت عليه منفعة المستأجر أو التزاماته في شهر أبريل ١٩٤١ ، ويقضى بتقويم هذه الزيادة ومراعاتها في تعيين أجرة الأساس (٣٧مكرر) ،

---

(٣٧) لأنها لو كانت قد أنشئت بعد ١٩٥٢/٩/١٨ فإنه يسرى عليها حكم المرسوم بقانون رقم ١٩٥٢/١٩٩ أو أى من القوانين اللاحقة له حسب تواريخ انشائها كما سيبنى في نبذة ٥٦ وما يليها .  
(٣٧مكرر) والممول عليه في ذلك فرض الالتزام لا القيام به (نقض محنى ١٧ ديسمبر ١٩٨١ في الطعن رقم ٢٩٦ سنة ٤٧ ق) .

ويكون ذلك طبعا بإضافة قيمة زيادة المنفعة أو باطراح قيمة زيادة الالتزامات من الأجرة المتفق عليها عن شهر أبريل سنة ١٩٤١ ، أو من أجرة المثل في ذلك الشهر (٣٨) .

ومثل زيادة منفعة المستأجر أن يكون العقد السارى في أبريل ١٩٤١ يحظر على المستأجر التأجير من الباطن خاليا أو مفروشا ، كلياً أو جزئياً ، وأن يشمل العقد السارى حالياً رفعا كلياً أو جزئياً لهذا الحظر ، أو ترخيصاً بالتأجير من الباطن كلياً أو جزئياً ، فتقوم هذه المزية الاضافية وتضاف قيمتها الى أجرة أبريل ١٩٤١ ، وتتكون من مجموعهما أجرة الأساس ، ومثل زيادة التزامات المستأجر أن يكون العقد السارى في أبريل ١٩٤١ يجعل ثمن المياه المستهلكة وأجرة الخفر والبواب على عاتق المؤجر ويحدد الأجرة بعشرة جنيهاً شهرياً ، في حين أن العقد السارى على المستأجر الحالى يلزمه هو بثمن المياه وأجرة الخفر والبواب ، فيجب أن يقوم هذا الالتزام بقيمته في شهر أبريل سنة ١٩٤١ ، وأن تطرح هذه القيمة من الأجرة التى كانت معمولاً بها في ذلك الشهر ، ويعتبر الباقي هو الأجرة الأساسية . فإذا قوم هذا الالتزام بجنيهين في الشهر مثلاً ، اعتبرت الأجرة التى تتخذ أساساً للأجرة القانونية الحالية ثمانية جنيهاً فقط (٣٩) .

(٢٨) في هذا المعنى السهنورى ج ٦ ص ١٢٥ ، كابل محمد بدوى ص ١٢٧ نبرة ١٦٠ ، نقض مدنى ٢٨ نوفمبر ١٩٨٤ في الطعن رقم ٦٥٩ سنة ٤٩ ق .

(٣٩) وتطبيقاً لذلك قضت محكمة مصر الابتدائية في ١٢ أكتوبر ١٩٤٥ بأنه إذا تضمن عقد الإيجار التزام المستأجر أن يدفع للمؤجر ، عدا أجرة المقهى المؤجر إليه ثمن المياه المستهلكة فيه ، ثمن استهلاك المياه التى يستجرها أيضاً باقى المستأجرين في الممارسة التى يقع باستهلاكها المقهى ، وثبت أن مجموع ما يؤديه المستأجر على تلك الصورة يربو على أجرة المكان في أبريل ١٩٤١ مضافاً إليها العلاوة العسكرية وثن ما يخصه من المياه المستهلكة ، منه يتعين عبلاً بالملقة الثالثة من الامر ١٩٨٠ اعتباراً من هذا الشرط ساتراً لأجرة غير قانونية والقضاء ببطلانه وانزال الأجرة الى الحد =

= القانوني ( المحالبة ٢٧ — ٦٤٩ — ٢٢٧ ) .

وقضت محكمة النقض بتاريخ ٢٦ مارس ١٩٨٦ في الطعن رقم ٨٠٥ سنة ٥١ ق بأن المشرع — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — قد اتخذ من اجرة شهر أبريل ١٩٤١ أو اجرة المثل لذلك الشهر اجرة أساس للبياني المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤ وذلك بالقانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ الذي أوجب في المادة ٢/٤ منه مراعاة ما قد يطرأ على التعاقد الساري في شهر الأساس من تعديل في التزامات كل من المتعاقدين بحيث إذا فرض القانون أو الاتفاق أو العرف على المستأجر أو المؤجر التزامات جديدة لم تكن مفروضة في شهر الأساس فإنه يتعين تقويمها واستئزال أو اضافة مقابلها من أو الى اجرة شهر الأساس . ولئن كان هذا النص آمرا متعلقا بالنظام العام الا أن أمر حدوث تعديل في الالتزامات لا يعدو أن يكون واقعا يتعين التمسك به وانثارته أمام محكمة الموضوع ولو كان مرده الى قانون طالما أنه غير متعلق بالنظام العام كما هو الشأن بالنسبة لما أورده القانون المدني القائم من التزامات في جانب كل من المؤجر والمستأجر لم تكن سارية في شهر الأساس في ظل القانون المدني ، ومنها ما استحدثته المادة ٥٦٧ من القانون المدني الصادر في تاريخ لاحق للقانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ من اضافة التزام على عاتق المؤجر بصيانة العين المؤجرة واجراء جميع الترميمات الضرورية بها وهو التزام لم يكن واردا في ظل القانون المدني القديم الذي كان ساريا في شهر الأساس باعتبار أن ما أورده القانون المدني في هذا الشأن من قواعد لا يعدو أن يكون قواعد مكملة غير أمرة يجوز الاتفاق على مخالفتها . وقد يحمل سكوت من التزم بها قانونا عن طلب تقويمها و اضافتها الى اجرة الأساس أو استئزالها منها الى عدم التزامها بها من حيث الواقع بتحويل الطرف الآخر بها اتفاقا ، ومن ثم فلا تلتزم محكمة الموضوع بالتعرض من تلقاء نفسها لكل ما أورده قوانين غير أمرة من تعديل في التزامات الطرفين عما كانت عليه في شهر الأساس ( وفي هذا المعنى أيضا ٢٠ أبريل ١٩٧٧ مجموعة أحكام النقض ٢٨ ج ١ س ٢٨ ص ١٠١٢ قاعدة ١٧٣ ، أيضا ٨ ديسمبر ١٩٨٢ في الطعن رقم ٥٥٢ سنة ٤١ ق ، وأيضا ١٠ فبراير ١٩٨٢ في الطعن رقم ٥٦٦ سنة ٤٦ ق ) وقد جاء فيه : أن الشارع اذ اتخذ من اجرة شهر أبريل ١٩٤١ أو اجرة المثل لذلك الشهر اجرة أساس للبياني المنشأة قبل يناير ١٩٤٤ أوجب مراعاة ما يطرأ على التعاقد الساري في شهر الأساس من تعديل في التزامات كل من المتعاقدين بحيث إذا فرض القانون أو الاتفاق أو العرف التزامات جديدة لم تكن مفروضة عليه في شهر الأساس أو فرض شيئا من ذلك على المؤجر ، فإنه يتعين تقويم تلك الالتزامات واستئزال مقابلها من اجرة الأساس في الحالة الأولى و اضافتها اليها في الحالة الثانية — ولو لم ينتفع بها المتعاقد الآخر لعدم تحقق أسبابها اذ العبارة بفرض الالتزام لا بالقول به ( وأيضا نقض مدني ١٧ فبراير ١٩٨١ في الطعن رقم ٥٩٥ سنة ٤٩ ق ) .

ويستفاد أيضا من نص المادة ٢/٤ المشار اليه أنه اذا كانت التزامات المؤجر الحالي قد زيدت عما كانت عليه التزامات المؤجر في شهر أبريل ١٩٤١ ، فيقتضى الأمر تقويم هذه الزيادة بقيمتها في شهر أبريل ١٩٤١ ، ومراعاتها في تعيين أجرة الأساس باضافتها الى أجرة شهر أبريل ١٩٤١ ، أو الى أجرة المثل في ذلك الشهر . وكذلك اذا كان المستأجر في شهر أبريل سنة ١٩٤١ ملتزما في مقابل انتفاعه بالعين المؤجرة بالتزامات أخرى فوق التزامه بالأجرة النقدية ، وجب تقويم تلك الالتزامات بقيمتها في شهر أبريل ١٩٤١ ، ومراعاتها في تعيين أجرة الأساس باضافتها الى الأجرة النقدية التي كان ملتزما بها في شهر أبريل سنة ١٩٤١ (٤٠) . أما المزية التي روعيت في تقدير الأجرة

---

(٤٠) قارن مع ذلك نقض محني ١٨ أكتوبر ١٩٦٢ مجموعة أحكام النقض ١٣ - ١٢٣ - ١٣٦ في قضية كان فيها عقد سنة ١٩٤١ يفرض على المستأجرة تحمل الضرائب المفروضة أو التي تفرض في المستقبل على العين المؤجرة ، وفرضت في سنة ١٩٥١ عوائد بنكية جديدة ، فطالب المؤجر المستأجرة بقيمة هذه العوائد أمام المحكمة الجزئية ، فدفعت المستأجرة بعدم الاختصاص بقوله أن النزاع يدور حول تفسير وتطبيق عقد الإيجار الذي يخضع للقانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وبالتالي يكون من اختصاص المحكمة الابتدائية ، ف قضى ابتدائيا واستئنافيا برفض الدفع تأسيسا على عدم اعتبار هذه المنازعة ايجارية ، وطعن في ذلك بالنقض ، فرفضت محكمة النقض الطعن وأيدت اختصاص المحكمة الجزئية واستندت في ذلك الى أنه يبين من هذين النصين ( نص المادة ٢/٤ ونص المادة ١٥ من القانون ١٢١/١٩٤٧ ) ومن مفهوم المخالفة من أولهما أن الشرط الوارد في عقد الإيجار المبرم قبل أول مايو ١٩٤١ والذي يضيف على عاتق المستأجر عبئا ماليا مستقلا عن الأجرة المحددة في ذلك العقد لا يدخل في تقويم الأجرة ، كما أن النزاع الذي يدور بين طرفي العقد حول صحة هذا الشرط يخرج بطبيعته عن نطاق أحكام القانون ١٢١/١٩٤٧ اذ لا يعتبر نزاعا في الأجرة وهو لا يدخل في تقويمها ، ومن ثم لماته يكون خاضعا للقواعد القانونية العامة .

غير أن هذا الحكم محل نظر ، اذ يلاحظ أن ما سمح للمحكمة أن تذهب الى ما قررت فيه إنما هو استمرار العلاقة الإيجارية بين الطرفين ذاتهما منذ سنة ١٩٤١ والى تاريخ رفع الدعوى بموجب العقد ذاته ، فلم تكن ثمة أحرة لشهر أبريل سنة ١٩٤١ وأجرة حالية مغايرة لها . أما لو فرض أن الإجارة الاولى انقضت وأبرم بشأن العين ذاتها عقد جديد مع مستأجر آخر بأجرة تزيد من أجرة أبريل سنة ١٩٤١ ودون أن ينص فيه على تحمل =



الاتفاقية ، فلا يستحق عنها زيادة في الأجرة (٤١) .

## ٢٦ - ( ب ) نقص التزامات المؤجر الحالي عما كانت عليه التزامات

**المؤجر في سنة ١٩٤١** - وقياسا على ذلك فان كل شرط أو التزام كان يقع على عاتق المؤجر في سنة ١٩٤١ وأعفى منه المؤجر في الوقت الحاضر يجب أن يقوم طبقا لما تقدم وأن تطرح قيمته من الأجرة المتفق عليها عن شهر أبريل ١٩٤١ ، أو من أجرة المثل في ذلك الشهر ، والباقي بعد ذلك يعتبر هو الأجرة التي تتخذ أساسا لحساب الأجرة القانونية الحالية . وقضت محكمة النقض تطبيقا لذلك بأن التزام المستأجر بسداد أجرة البواب ومقابل استعمال نور السلم جائز ما لم يتضمن تحايلا على قوانين تحديد الأجرة (٤١مكرر) . فإذا كان المؤجر ملتزما في العقد الساري في شهر أبريل ١٩٤١ بتوريد الكهرباء والمياه الساخنة أو المثلجة أو الخدمة التليفونية أو استعمال المصعد أو تكييف الهواء ، وأبطل ذلك كله أو بعضه في الاجارة الحالية ، وجب تقويم ما أبطل من هذه الخدمات بقيمته في شهر أبريل سنة ١٩٤١ ، وخضم هذه القيمة من الأجرة التي كان متفقا عليها عن ذلك الشهر والباقي يعتبر هو أجرة الأساس التي تحسب بمقتضاها الأجرة القانونية الحالية .

وقضت محكمة النقض أيضا بتاريخ ١٣ يونيه ١٩٨٤ في الطعن رقم

---

= المستأجر الجديد مباء الضرائب الذي كان يتحمله مستأجر سنة ١٩٤١ وطلب المستأجر الجديد تخفيض الأجرة الى الحد القانوني ، فيحتمل أن تكون ثمة شبهة في وجوب تقويم الالتزام بالضرائب الذي كان المستأجر القديم ملتزما به وإضافته الى أجرة أبريل سنة ١٩٤١ لتكون منها بما أجرة الأساس التي ينبغي الاعتماد عليها في حساب الأجرة القانونية التي يجب أن تقف عندها الأجرة الحالية .

(٤١) نقض مدني ١١ مايو ١٩٧٧ مجموعة احكام النقض ٢٨ - ١١٧٣

- ٢٠١ .

(٤١مكرر) نقض مدني ٢٦ ديسمبر ١٩٧٩ في الطعن رقم ١٦٢ سنة

٤٥ ق .

٥٤٧ سنة ٤٩ ق بأن طلب الماطون ضده انقاص الأجرة بنسبة ما نقص من انتفاعه أمر متعلق بتحديد أجرة النزاع وهو ما يخالف طلب التعويض المنصوص عليه في المادتين ١/١٦٥ ، ٥٧١ من القانون المدني .

٢٧ — ( ج ) **اضافة قيمة الاداءات العينية التي كان المستأجر ملزما بها ضمن أجرة أبريل ١٩٤١** — ويدخل في تقدير الأجرة التي تتخذ أساسا للحد الأعلى الجائر الآن قانونا ، فوق ما كان المستأجر ملتزما بدفعه نقدا في شهر أبريل ١٩٤١ ، تقويم كل شرط أو التزام كان المستأجر في ذلك التاريخ متعمدا به ، كالتزامه بصيانة العين المؤجرة أو بالعناية بحديقة الدار مع دفع ثمن المياه اللازمة لها وأجرة البستاني أو التزامه بأى عمل لمصلحة المؤجر كحراسة المنزل أو معالجة المؤجر وأسرته وعماله أو تدريس أولاده أو بتوريد أشياء الى المؤجر دون مقابل غير الانتفاع بالعين المؤجرة كالمياه أو النور أو أى شئ آخر من منتجات المستأجر أو من منتجات غيره . وتفوم هذه التقدّمات العينية بحسب قيمتها في أبريل ١٩٤١ ، وتضاف قيمتها الى الأجرة النقدية المسماة في العقد الذى كان ساريا في ذلك الشهر ، ليتكون من مجموعها أجرة شهر أبريل ١٩٤١ الحقيقية التي تتخذ أساسا لحساب الأجرة الجائر الاتفاق عليها حاليا ( المادة الرابعة فقرة ٣ ) .

٢٨ — **اضافة مقابل لالتزامات المؤجر المستحدثة** — ويعتبر التزام المستأجر الحالي بالأجرة القانونية المحسوبة على أساس أجرة شهر أبريل ١٩٤١ أنه في مقابل انتفاعه بالزمایا التي كان ينتفع بها المستأجر في ذلك الشهر سواء بموجب نص في العقد السارى في ذلك الوقت أو بناء على العرف أو القانون الساريين اذ ذلك . أما اذا كانت الاجارة الحالية تخول المستأجر مزيدا من الحقوق أو تفرض على المؤجر التزامات جديدة ، فلا بد من تقويم هذه الحقوق أو الالتمات واطافة قيمتها الى الأجرة المحسوبة على أساس أجرة أبريل ١٩٤١ (٤٢) . ومن أمثلة ذلك

---

(٤٢) مصر الدائرة ٩ في ٢٥ مايو ١٩٦٨ في القضية رقم ١٠١ سنة ١٩٦٨ .

التزام المؤجر في عقود الايجار المبرمة بعد ١٥ أكتوبر ١٩٤٩ بصيانة العين المؤجرة في أثناء مدة الاجارة وفقا للمادة ٥٦٧ مدنى (٤٣) ، فهو التزام غرضه التقنين المدنى الحالى على المؤجر ولم يكن التقنين القديم الذى كان معمولاً به في أبريل ١٩٤١ يفرضه عليه (٤٤) ، وكذلك التزام المؤجر بدفع مقابل التحسين (٤٤مكرر) أو بدفع اجرة الخفر أو بتعيين

(٤٣) في هذا المعنى نقض مدنى ١٧ ديسمبر ١٩٨١ في الطعن رقم ٢٦٩ سنة ٤٧ ق ، مصر الدائرة ٤٣ بتاريخ ١٩ يونيه ١٩٦١ في القضية رقم ٥٧٩٨ سنة ١٩٦٠ . وقد جاء فيه « ان التزام المؤجر بصيانة العين المؤجرة هو التزام يفرضه القانون على المؤجر بمقتضى المادة ٥٦٧ مدنى المعمول به من أكتوبر سنة ١٩٤٩ ، ومن ثم يتعين تقويمه وازادته ثمينه الى اجرة أبريل ١٩٤١ باعتبار ان هذا الالتزام لم يكن موجوداً في سنة ١٩٤١ . ولا يغير من ذلك ان تكون المدعية قد قامت ببعض اصلاحات بالعين استحدثت منها زيادة في الاجرة ، ذلك ان الاصلاحات لا تتصل بصيانة العين المؤجرة . وفي هذا المعنى أيضاً نقض مدنى ٢٠ أبريل ١٩٧٧ مجموعة احكام النقض ٢٨ - ١٠١٢ - ١٧٣ ، و ٢٦ مارس ١٩٨٦ في الطعن رقم ١٨٠٥ سنة ٥٦ ق الواردة اسبابه فيما سبق ، هلبش ٤٠ .

(٤٤) نقض مدنى ١٠ فبراير ١٩٨٢ في الطعن رقم ٥٦٦ سنة ٤٦ ق ، انظر في ذلك وفي حكم القانون الفرنسى بهذا الشأن كتابنا في عقد الايجار طبعة سنة ١٩٨٥ ص ٢٩٩ وما بعدها ، وموجز البيع والايجار سنة ١٩٥٨ هلبش ص ٤١٦ وما بعدها . اما اذا كانت الاجارة السارية حالياً معقودة قبل ١٥ أكتوبر ١٩٤٩ او كانت معقودة بعد ذلك ومتفق فيها على اتباع حكم التقنين الملقى اى على ان المؤجر لا يلتزم بأى مرمة ، فلا يكون ثمة محل لاضافة مقابل لالتزام الصيانة الى الاجرة القاتونية اذ لا يكون للمستأجر حق في مطالبة المؤجر بصيانة العين المؤجرة ومراقبتها او باصلاح ما اصابها من تلف . فاذا اصاب بصدد البناء مثلاً عطب ، فان المؤجر لا يكون طبقاً لهذه العقود ملزماً باصلاحه . وغاية الامر ان فوائد منفعة المصعد على المستأجر يجيز للآخر طلب نقص الاجرة بنسبة هذه المنفعة . اما اذا اراد المستأجرون ان يقوم المؤجر باصلاح المصعد ، تعين ان يتفقوا معه على ذلك فيعرضوا عليه ان يتحملوا هم تكاليف الاصلاح كلها او بعضها او يتقربوا زيادة في الاجرة تتناسب وهذه التكاليف اذا قام هو بها . ولا يكون في قبول هذه الزيادة مخالفة للتشريع الاستثنائى ، لانها زيادة لها ما يقابلها من الانتفاع ببرافق العين المؤجرة طبقاً لما سيجيء في النبعة التالية . وانظر ما سيجيء في اقليمين التالى والثالث عن تنظيم احكام تكاليف الصيانة والترميم وتوزيعها بين المؤجرين والمستأجرين .

(٤٤مكرر) نقض مدنى ١٣ يونيه ١٩٨١ في الطعن رقم ١٧٥ و ١٧٦ سنة ٤٦ ق ، وانظر ما سيجيء في نبعة ٢١ .

حارس خاص لحراسة العين المؤجرة أو بأضاعة سلم العمارة المشترك والعناية بنظافتها أو بتوريد المياه الساخنة أو التيار الكهربائي للمستأجرين اذا لم يكن ملتزما بذلك في العقد الذي كان ساريا في أبريل ١٩٤١ (٤٥) . والمحول عليه في ذلك فرض الالتزام وليس القيام به (٤٥مكرر) .

ولا شك في أن تقويم ما يلتزم به المؤجر حاليا من التزامات لم يكن ملتزما بها في اجارة سنة ١٩٤١ ، واضافة قيمتها بالأسعار الحالية الى الاجرة القانونية المحسوبة على أساس اجرة شهر أبريل ١٩٤١ ، يحقق شيئا من العدالة الواجبة في هذه الحال (٤٦) لأن الأشياء والخدمات محل

---

(٤٥) الجيزة الدائرة الاولى ١٣ يونيه ١٩٦٦ في القضية رقم ١٩٦٦/٢٥ وقد جاء فيه : « وجدير بالإشارة أن المشرع المنع في الفترة الثانية من المادة ٤ من قانون اجار المأكلن رقم ١٩٤٧/١٢١ على أن يدخل في تقدير الاجرة المتفق عليها أو اجرة المثل تقويم كل شرط أو التزام جديد لم يكن واردا في العقود قبل أول مايو ١٩٤١ أو لم يجر العرف في هذا التاريخ بفرضه على المستأجر . لماذا فرضت على المؤجر التزامات جديدة بموجب القوانين أو الاتفاق أو العرف لم تكن مفروضة عليه في شهر أبريل ١٩٤١ أو في أي شهر آخر اعتبره القانون شهر أساس ، تقوم هذه الالتزامات بفرض انها كانت موجودة في شهر الأساس ، وكما تقوم الالتزامات الجديدة التي تفرض على المؤجر ، كذلك تقوم الاصلاحات والتحسينات الجديدة التي يدخلها المؤجر في العين المؤجرة ولو لم تكن موجودة في شهر أبريل ١٩٤١ . فلماذا استحدث المؤجر قبل الاجار في المكان المؤجر غرفة جديدة أو حماما أو قام بفرض ذلك من التحسينات قامت هذه التحسينات ... » .

(٤٥مكرر) نقض مدني ٧ ديسمبر ١٩٨١ في الطعن رقم ٢٩٦ سنة ٤٧ ق . (٤٦) يؤيدنا في هذا الرأي المطار في ص ١٠٤ ، وقارن عكس ذلك السهنوري ج ٦ ص ١٢٧ حيث يذهب الى وجوب تقويم هذه الالتزامات بقيمتها في أبريل سنة ١٩٤١ بفرض أن المؤجر كان ملتزما بها في هذا التاريخ واضافة هذه القيمة الى اجرة شهر أبريل ١٩٤١ حتى تتكون من مجموعها اجرة الأساس ( قرب في هذا المعنى الجيزة الابتدائية الدائرة الاولى ١٣ يونيه ١٩٦٦ المشار اليه في الهامش السابق ) .

ويلاحظ أن هذا الرأي يؤدي الى نتائج غير عادلة في حالة التزام المؤجر في الاجارة الحالية بصيانة العين المؤجرة بعد أن كان في الاجارة السابقة في أبريل سنة ١٩٤١ غير ملزم بذلك ، فإن الفرق شاسع بين تقويم هذا الالتزام بالأسعار الحالية وتقويمه بأسعار أبريل سنة ١٩٤١ ، حيث قد =

هذه الالتزامات أو التقدمات قد تضاعفت قيمتها في الوقت الحاضر أضعاغا عما كانت عليه في سنة ١٩٤١ ، فمن شأن تقويمهما بالأسعار الحالية وإضافة قيمتهما الى الأجرة المحسوبة على أساس أجرة أبريل ١٩٤١ ، أن يقرب مجموعهما نوعا من الأجرة التي كان يحق للمؤجر أن يتقاضاها وفقا لقانون العرض والطلب (٤٧) .

ويتم هذا التقويم اما باتفاق الطرفين سواء كان ذلك في عقد الإيجار ذاته أو في اتفاق لاحق ، وحينئذ يتعين العمل به ويجب على القاضى احترامه ما لم يثبت المستأجر أن هذا التقويم غير جدى وقد قصد به التحايل على أحكام القانون (٤٨) ، فيتولى القاضى هذا

---

= تضاعفت نفقات الصيانة نحو خمسة اضعاف. فإذا كانت الأجرة في أبريل سنة ١٩٤١ عشرة جنيهات مثلا بدون الزام المؤجر بالصيانة وكان هذا الالتزام في ذلك الحين يكلف جنيها واحدا ، فإنه يكلف في الوقت الحالى نحو خمسة جنيهات نظرا لارتفاع الأسعار من جهة ولزيادة قدم البناء بنحو أربعين سنة من جهة أخرى . ففى رأى الذى يذهب اليه الأستاذ السنهاورى تعتبر أجرة الأساس في هذا المثال ١١ جنيها تضاعف اليها الزيادة القانونية بمصر ١٤٪ أى ١ ج و ٤٥٠ م ويكون الحد الأقصى للأجرة الحالية ١٢ ج و ٥٤٠ م ينتف منها المؤجر نحو خمسة جنيهات في أعمال الصيانة ، فيكون صافى الأجرة له مبلغ ٧ ج و ٥٤٠ م وهو لا يجاوز ثلاثة أرباع أجرة أبريل ١٩٤١ في حين أن المشرع قصد السماح بزيادة معينة على أجرة أبريل ١٩٤١ ولم يرد نقص هذه الأجرة . اما تطبيق الرأى الذى نقول به على هذا المثال ذاته ، فيؤدى الى اعتبار الأجرة الأساسية عشرة جنيهات تزداد أولا بنسبة ١٢٪ فتصبح ١١ ج و ١٢٠ م ثم تضاعف اليها خمسة جنيهات مقابل ما يتكلفه المؤجر في أعمال الصيانة ، فيبقى له بعد ما ينتفقه في أعمال الصيانة صافى إيجار قدره ١١ ج و ١٢٠ م وهو مساو لما كان يستحقه من أجرة لو لم يطرا أى تعديل على التزاماته ، وهذا اقرب الى قصد المشرع (قرب في هذا المعنى مصر الابتدائية ٣٠ ديسمبر ١٩٥٣ في القضية رقم ٣٨٤٣ سنة ١٩٥٣ المشار الى ملفه في الهامش التالي) ، وهو ما يقتضيه تنفيذ العقود بحسن نية (المادة ١/١٤٨ مدنى) ، فضلا عن أنه يحل مسألة مدى التزام المؤجر بالصيانة في تطبيق قانون إيجار الإماكن حلا قانونيا سليما (انظر في صعوبة هذه المسألة وفي محاولات الفقه والقضاء الفرنسيين والمصريين لحلها ناضل جبشيت من ص ٣٠٦ الى ص ٣١٩) .

(٤٧) ويؤيدنا في هذا الرأى المطالع ص ١٠٤ .

(٤٨) نقض مدنى ٦ مارس ١٩٧٣ مجموعة أحكام النقض ٢٤ — ٢٨٤

التقويم ، كما يتولاها أيضا في حالة عدم قيام الطرفين به أصلا (٤٩) .

٢٩ - إضافة مقابل للانتفاع بالاصلاحات والتحسينات والمنشآت المستحقة - ولهذا السبب ذاته يجب أن يضاف الى الأجرة القانونية المحسوبة على أساس أجرة شهر أبريل ١٩٤١ ، ما يقابل الانتفاع بالاصلاحات والتحسينات والمنشآت التي استحدثت بعد ذلك الشهر وقبل بدء انتفاع المستأجر الحالي (٥٠) . ويجب أعمال اتفاق الطرفين

---

(٤٩) في هذا المعنى السهوى ج ٦ ص ٩٢٧ ، وقرب في هذا المعنى مصر الابتدائية ( الدائرة الرابعة ) ٥ ديسمبر ١٩٥٢ في القضية رقم ٢٣٤٥ سنة ١٩٥٢ .

(٥٠) نقض مدنى ١٦ فبراير ١٩٧٧ في الطعن رقم ٤٣/١٣٦ ق ، وأيضا ١٨ فبراير ١٩٧٦ مجموعة أحكام النقض ٢٧ - ٤٦٢ - ٩٥ وقد جاء فيه أن مؤدى نص المادة ٤ من ق ١٢١ سنة ١٩٤٧ - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن الاصلاحات والتحسينات التي يدخلها المؤجر في العين المؤجرة قبل التأجير تقوم ويضاف ما يقابل انتفاع المستأجر بها الى الأجرة التي تحدد على الاسس التي قررها القانون . وقد يتفق على ذلك بين المؤجر والمستأجر في عقد الإيجار ذاته أو في اتفاق لاحق . ويعتبر في حكم التحسينات كل ميزة يوليها المؤجر للمستأجر كما لو كان محروما من حق التأجير من الباطن ثم رخص له المؤجر بذلك ، فان هذه الميزة تقوم وتضاف قيمتها الى الأجرة المحددة في شهر أبريل ١٩٤١ ويتكون من مجموعها أجرة الأساس ، على أن يخضع هذا التقويم لرقابة المحكمة . نقض مدنى ١٤ مايو ١٩٦٤ مجموعة أحكام النقض ١٥ - ٦٦٣ - ١٠٦ وقد جاء فيه أن الاستفادة من أحكام القانون ١٩٤٧/١٢١ أن الاصلاحات والتحسينات الجديدة التي يكون المؤجر قد أدخلها في العين المؤجرة قبل التأجير تقوم ويضاف مقابل انتفاع المستأجر بها الى الأجرة التي تحدد على الاسس التي قررها ذلك القانون . وقد يتفق على ذلك بين المؤجر والمستأجر في عقد الإيجار ذاته أو في اتفاق لاحق ويعمل بما اتفق عليه الطرفان ، ما لم يثبت المستأجر أن القصد من هذا الاتفاق هو التحايل على أحكام القانون ، فمنئذ يقوم القاضي بالتقدير . ويعتبر في حكم التحسينات التي يدخلها المؤجر في العين المؤجرة كل ميزة جديدة يوليها المؤجر للمستأجر ، كما لو كان المستأجر محروما من حق التأجير من الباطن ورخص له المؤجر في هذا الحق . وأن مجرد القيام بتجديدات أو اصلاحات في المباني المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤ لا يخرج هذه المباني عن القيود الواردة في القانون ١٩٤٧/١٢١ ، وإنما يجيز للمالك =

= اضافة زيادة مقابل تكليفها على اجرة شهر ابريل ١٩٤١ ومن ثم فان المحكمة الابتدائية تختص بنظر المنازعات في هذا الشأن ويكون حكمها غير قابل للطعن .

وايضا نقض مدنى ٦ مارس ١٩٧٢ مجموعة احكام النقض ٢٤ - ٣٨٤ - ٦٨ . وايضا ١٨ فبراير ١٩٧٦ في الطعن رقم ٤٢/١٦٨ ق ، وايضا مدنى اول فبراير سنة ١٩٧٨ مجموعة احكام النقض ٢٩ - ٣٨١ - ٧٦ . وفى هذا المعنى ايضا مصر الابتدائية ٣٠ ديسمبر ١٩٥٣ في القضية رقم ٢٨٤ لسنة ١٩٥٣ ، وقد جاء فيه انه اذا اقام المدعى دعواه طالبا فيها خفض الاجرة من خمسة جنيهات الى ثلثمائة وثلاثين قرشا لثبوت تاجيره المعين ذاتها في ابريل ١٩٤١ بثلاثة جنيهات ولكن المدعى عليه اثبت انه قد اجريت بالمعين المؤجرة اصلاحات من شأنها ان تزيد في انتفاع المستلجر ، فيتمتعين زيادة الاجرة بقدر ما زاد في انتفاع المستلجر بالمعين بسبب الاصلاحات . وتطبيقا لذلك قضت المحكمة بان ما قام به المؤجر من اصلاحات بالشقة المؤجرة وتوصيل المنزل الى الجارى مما يزيد في منفعتها ، ثم قومت مقابل هذه الزيادة بببلغ ٧٠ قرشا شهريا ، وحكمت بتحديد الاجرة الشهرية بببلغ اربعة جنيهات .

ونظر ايضا مصر الابتدائية - الدائرة ١٢ - ٢٢ مارس ١٩٥٣ في القضية رقم ٣٤٩٤ لسنة ١٩٥٢ ، ٣ يونيه ١٩٥٤ في القضية رقم ٤١٨١ لسنة ١٩٥٢ ، ٤ ابريل ١٩٥٥ في القضية رقم ١٥٣٥ سنة ١٩٥٤ ، الدائرة ١٣ بتاريخ ١٠ ديسمبر ١٩٥٣ في القضية رقم ١٠٢٠ سنة ١٩٥٢ ، اول اكتوبر ١٩٦٢ ( الدائرة الثالثة ) في القضية رقم ١٦٠٠ سنة ١٩٦٢ ، الجيزة ( الدائرة الاولى ) ١٣ يونيه ١٩٦٦ في القضية رقم ١٩٦٦/٢٥ الوارد ملخصه في الهامش ٤٥ من ص ٢٢٠ .

وقضت بذلك ايضا الدائرة الرابعة ( مصر الابتدائية ) بتاريخ ٥ ديسمبر ١٩٥٣ في القضية رقم ٣٣٤٥ لسنة ١٩٥٣ حيث قررت « انه قد جرى قضاء هذه المحكمة على انه متى كان المحووظ في تقدير الاجرة حصول اصلاحات معينة في المعين المؤجرة وكان النزاع منصبا على هذه الاصلاحات بصفة أصلية ، فلا مندوحة من اعمال اتفاق الطرفين على الاجرة ما لم يكن هذا الاتفاق صوريا بحسب القواعد العامة او مقصودا به التحليل على الاحكام الاستثنائية الخاصة بتحديد اجرة الابكن المؤجرة او مشوبا بفكرة الغش نحو الفاتون . ومناط هذا النظر ان الاصل هو اعتبار المقدر شرعية التماثلين وان احكام تحديد الاجرة هي استثناء من هذا الاصل فلا تطبق ولا تنسر الا في اضييق الحدود » . وفى هذا المعنى ايضا ١٤ ابريل ١٩٥٦ في القضية رقم ٤٦١١ سنة ١٩٥٥ ، ٣٠ نوفمبر ١٩٥٦ في القضية رقم ٣٥٧ لسنة ١٩٥٦ .

وحكم بانه اذا اتفق في عقد الايجار على جعل الاجرة اربعة جنيهات =

= شهريا مع ان اجرة ابريل ١٩٤١ لا تجاوز جنبيين ونص فيه على ان الزيادة تقابل اصلاحات معينة تمهد المؤجر باجرائها ، ثم طلب المستاجر خفض الاجرة بمقتضى ان المؤجر لم يجر اصلاحات المذكورة على الوجه المتفق عليه ، فان الاجرة المتفق عليها تكون واجبة مادام المستاجر لم يجادل في جنية هذا الاتفاق ولم يطعن فيه بالصورة ولم يدع انه وضع تحليلا على احكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، وليس للمستاجر في هذه الحالة الا مطالبة المؤجر امام القضاء العادى باجراء تلك الاصلاحات على النحو المتفق عليه ( مصر الابتدائية - الدائرة الرابعة - ٢ يناير ١٩٥٤ في القضية رقم ٣٥٤٣ لسنة ١٩٥٣ ) . وفى هذا المعنى ايضا الدائرة الرابعة ٩ مارس ١٩٥٣ . المحاماة ٣٣ - ١٣٠٩ - ٥٦٥ ، وحكم آخر لها بتاريخ ١٧ مارس ١٩٥٦ في القضية رقم ٥٦٢ لسنة ١٩٥٤ قالت فيه ان قضاءها استقر على ان المستاجر الذى يقبل زيادة الاجرة نظير الاصلاحات والتحسينات التى يجريها المؤجر فى عين النزاع يلتزم بهذا القول مادامت الاصلاحات قد اجريت فعلا ولم يكن الاتفاق على زيادة الاجرة لهذا السبب مشوبا بالاحتيال على القانون .

وايضا مصر ( الدائرة ٩ ) ١٧ مارس ١٩٦٨ في القضية رقم ٧٤٢١ / ١٩٦٥ ، ( الدائرة ١٥ ) في ١٢ ابريل ١٩٦٩ في القضية رقم ٢٥٨١ / ١٩٦٧ .

وقضت محكمة النقض بتاريخ ٢٢ مارس ١٩٧٧ في الطعن رقم ٥٢٧ / ٤٣ ق مجموعة احكام النقض ٢٨ - ٧٦٤ - ٣٢٦ بان الاصلاحات والتحسينات الجديدة التى يجريها المؤجر فى عين المؤجرة قبل التاجر يجب تنقيتها وزيادة الاجرة بما يقابلها ، ويعمل فى ذلك بما انتفق عليه الطرفان ما لم يثبت ان هذا الاتفاق قصد به التحايل على القانون . وفى هذا المعنى ايضا نقض مدنى ١٦ فبراير ١٩٧٧ في الطعن رقم ٤٣ / ١٣٦ ق مجموعة احكام النقض ٢٨ - ٤٦٨ - ٨٩ . وايضا نقض مدنى ٢١ ابريل ١٩٨٨ في الطعن رقم ٢٥٧٣ سنة ٥٢ ق ٥

وحكم بان توسيع الشارع الذى تقع فيه عين النزاع لا يعتبر تحسينا يستحق منه المؤجر زيادة فى الاجرة طالما ان الحكومة هى التى تكلفت بتوسيع الشارع ولم يتكلف المؤجر اى نفقة بسبب ذلك ( مصر الدائرة ١٣ في ١٦ مارس ١٩٥٥ في القضية رقم ١٣٥٥ لسنة ١٩٥٤ ) . انظر مع ذلك ما سيجىء فى نية ٣١ .

ويلاحظ ان ثبوت صورة الاتفاق على زيادة الاجرة مقابل الاصلاحات لا يفتى علم المستاجر بانها انتفق على اجرة زائدة عن الحد القانونى ، فيجوز للمؤجر اذا دفع ضده بصورة ذلك الاتفاق ان يستند الى ان هذا الاتفاق لثبت علم المستاجر بان الاجرة المتفق عليها اكثر من الاجرة القانونية والى سكوت المستاجر عن المطالبة بخفض الاجرة ورد الفرق ( انظر فى ذلك ما سيجىء فى نية ٤٩ ) .



بشأنها ما لم يثبت أنه قصد منه التحايل على القانون (٥٠مكرر) .

أما ما يجريه منها في أثناء مدة انتفاع المستأجر ، فإن كان من  
الاصلاحات الضرورية (٥٠مكرران)، وكان يعود على المستأجر بزيادة في  
المنفعة أو بتسهيل الانتفاع بالمكان المؤجر أو بتوفير الطمأنينة له في  
بقاؤه في هذا المكان ، فيستحق من أجله زيادة اضافية في الأجرة ، ولو  
أجراه دون موافقة المستأجر (٥١) . وان كان من الاصلاحات الضرورية

---

(٥٠مكرر) نقض مدني ٧ فبراير ١٩٨٥ في الطعن رقم ١٢٢١ لسنة  
٤٩ ق ، ١١ ديسمبر ١٩٨٤ في الطعن رقم ٩٨٨ سنة ٤٩ ق .

(٥٠مكرران) نقض مدني ٢٧ مارس ١٩٨٥ في الطعن رقم ١٣٦٠ لسنة  
٤٩ ق . وقد جاء به أنه إذا أجريت بالعين المؤجرة تعديلات جوهرية تغير  
من طبيعة ومعالم المبنى بحيث تؤثر على القيمة الإيجارية تأثيرا محسوسا ،  
أو إذا أقيمت منشآت جديدة في مبنى قديم بحيث تعتبر مسكنا جديدا فإن هذا  
المكان يخضع من حيث تحديد أجرته لأحكام القانون الذي تبت التعديلات أو  
الانشاءات المذكورة في ظله . أما التعديلات أو التحسينات البسيطة كالدخان  
والطلاء أو اقامة حائط لفصل جزء من مكان والتي يدخلها المؤجر في العين  
المؤجرة ، فهذه يضاف ما يقابلها — بعد تقويمها — الى الأجرة القانونية ،  
والواجب في هذا الصدد احترام ارادة الطرفين ما لم يثبت أن القصد من  
الاتفاق هو التحايل على الأحكام الآمرة في القانون فيكون للقاضي عندئذ  
سلطة التقدير ، نقض مدني ٢٦ فبراير ١٩٧٦ مجموعة أحكام النقض ٢٧ —  
٢ — ١١٩٢ قاعدة ٢٢٧ ، ١٩ ديسمبر ١٩٨٤ في الطعن رقم ٩٨٨ لسنة  
٤٩ ق ، ٢٧ يناير ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٣٠ — ١ — ٤٠٣ قاعدة  
٧٨ ، ١٤ فبراير ١٩٧٦ مجموعة أحكام النقض ٢٧ — ١ — ١٥٢ قاعدة  
٥٥ .

وتكليف التعديلات التي تجرى في العين المؤجرة بأنها جوهرية تغير من  
طبيعة المبنى وتجعله في حكم المثلثا في تاريخها أو أنها بسيطة لا تحدث هذا  
الآثر هو تكليف قاتوني يستند الى تقدير وأتمى تستقل به محكمة الموضوع ،  
ولا تخضع فيه لرقابة محكمة النقض إلا أن هذا مشروط بأن يكون استغلالها  
سائغا ومواليا الى التنشئة التي انتهت اليها ( نقض مدني ٢٧ مارس ١٩٨٥  
في الطعن رقم ١٣٦٠ سنة ٥٩ ق ، ٢٦ فبراير ١٩٧٦ مجموعة أحكام النقض  
٢٧ — ٢ — ١١٩٣ قاعدة ٢٢٧ ) .

(٥١) قرب في هذا المعنى مصر الوطنية ٣٠ يونيو ١٩٤٩ المحللة ٢٩ —  
٤٢٩ — ٢١٩ ، وإظهار مصر الإقتصادية ١٤ يناير ١٩٥٤ في القضية رقم  
٢٢٣٧ لسنة ١٩٥٣ .

التي لاتعود على المستأجر بزيادة في المنفعة ، بل تعد من أعمال الصيانة المقصود بها المحافظة على المبنى والتي يلتزم بها المؤجر قانونا ، فلا يستحق عنها زيادة في الأجرة (٥٢) الا منذ أن نص القانون ١٣٦/١٩٨١

= وقد اعتبرت من هذا القبيل ازالة دور علوى للتخفيف من باقى الادوار باعتبار ان هذه الازالة وقد خففت من حمل باقى الادوار قد اطالت عمر المبنى ووفرت مزيدا من الطمأنينة لسكان باقى الادوار ، وقضت المحكمة بتوزيع اجرة شقق هذا الدور على باقى وحدات المبنى ( مصر الابتدائية الدائرة ٥ في ١٦ يونيه ١٩٦٨ في القضية رقم ٦٠٦٨ سنة ١٩٦٧ أشار اليه المطار في ص ١٠٥ ) .

وفى هذا المعنى اتور العبروسى فى قواعد واجراءات ايجار الامكن وتخفيض الاجرة سنة ١٩٦٦ نبذة ٢٩ حيث يقول : اما ما يستحدث من اصلاحات فان كان من الاصلاحات الضرورية ، فيلزم المستأجر الزيادة التى تقابلها ولو أجريت بغير موافقته ، وأن كانت من التحسينات فلا يلزم المستأجر بمقابلتها الا اذا كتلت أجريت بناء على طلبه .

وايضا كليلّ محمد بدوى فى المرجع فى لقون ايجار الامكن طبعة سنة ١٩٦٣ ص ١٤٢ نبذة ١٦٥ حيث يقول تحت عنوان « اثر التحسينات والاصلاحات التى يحدثها المؤجر فى المين » : اذا أجرى المؤجر تحسينات او اضافات فى المين بعد الشهر المعتبر شهر القياس ( ابريل ١٩٤١ او ما نص عليه القانون غير ذلك ) وقبل بدء انتفاع المستأجر لم تعد اجرة القياس تمثل الاجرة الحقيقية للمين اذ لو كتلت هذه التحسينات او الاضافات موجودة وتثنذ لكأن ولابد ان تزيد اجرة المين تبعالها ، وعلى هذا يجب ان يضاف الى اجرة شهر القياس ما يقابل هذه التحسينات من اجرة لزيادة الانتفاع بالمين المؤجرة ( القضية رقم ٢٨٤٢ سنة ١٩٥٣ كلى مدنى مصر فى ٢٠ ديسمبر ١٩٥٣ ) .

(٥٢) مصر الابتدائية ٢ يناير ١٩٥٨ ( الدائرة ١٣ ) فى القضية رقم ٤٠٠٤ سنة ١٩٥٦ ، والدائرة ٩ فى ٣٠ نوفمبر سنة ١٩٦٨ فى القضية رقم ٤٩١٦/١٩٦٧ وقد اعتبر اتفاق مبلغ ٤١٥ ج على اصلاح المصعد من قبيل الاصلاحات الضرورية او اعمال الصيانة المقصود بها المحافظة على المعمار والتي يلتزم بها المؤجر قانونا ، فلا يستحق عنها زيادة فى الاجرة ، الدائرة الثانية اول اكتوبر ١٩٦٢ فى القضية رقم ٢٤٥٦ سنة ١٩٦٢ و ٢٦ ديسمبر سنة ١٩٥٩ فى القضية رقم ٣٦٢٤ سنة ١٩٥٩ وقد اعبر استبدال مصعد جديد بالمصعد القديم من اعمال الصيانة التى لا يستحق عنها زيادة فى الاجرة .

غير انه يلاحظ فى شأن تكاليف هذه الاصلاحات الضرورية بالنسبة الى الامكن التى تحسب اجرتها على اساس اجرة ابريل سنة ١٩٤١ ان هذه =

في المادة ٩ منه على توزيع أعباء الترميم والصيانة الدورية والعامة للمباني وما فيها من مساعد بين ملاك المبني وشاغليه (٥٢مكرر) • وأن كان من للتصنيفات والانشاءات ، فلا يستحق عنه زيادة في الأجرة الا اذا كان قد أجراه بناء على طلب المستأجر أو بموافقته (٥٣) • والغرض من هذه القيود هو أن لا يصبح استحداث المنشآت والمرافق في أثناء انتفاع المستأجر وسيلة لأكراهه على تحمل زيادة في الأجرة قد ترهقه وتضطره الى إنهاء الاجارة واخلاء العين المؤجرة خلافا لقصد الشارع •

فاذا ثبت أن المالك أضاف الى العين المؤجرة بعد أبريل ١٩٤١ وقبل بدء انتفاع المستأجر الحالي أماكن جديدة كخرف أو حمامات أو جراج أو حديقة أو أوجد فيها مرافق لم تكن موجودة من قبل كالمصعد والتليفون وسخان المياه والتركيبات الكهربائية والتوصيل الى المجارى العامة ، فنفرق بين ما يعتبر انشاء لأماكن جديدة تضم الى الأماكن القديمة وبين ما يعتبر مجرد تحسين أو اضافة مزايا جديدة للمكان الأصلي ، فالأولى يصح أن تقدر لها أجرة خاصة وفقا للقانون الذي يسرى عليها بحسب تاريخ انشائها سواء أكان هو قانون سنة ١٩٤٧ أو قانون ١٩٥٢ أو قانون ١٩٥٨ أو قانون سنة ١٩٦١ وتخضع لكل التعديلات التي تستحدثها

---

= التكاليف قد تضاعفت مدة اضعاف بحيث أصبح اقل اصلاح منها يستغرق الاجرة كلها ، وليس هذا من العدالة في شيء ، لذلك قضت محكمة مصر ( الدائرة ٩ ) بتاريخ ٣ نوفمبر ١٩٥٧ في القضية رقم ٤٥٧٩ سنة ١٩٥٥ بأنه وان كان الاصل في الاصلاحات الضرورية انها تقع على علق المالك وحده الا أن قضاء هذه المحكمة قد جرى تحقيقا للعدالة على الزام المستأجر بقيمة الفرق بين تكاليف هذه الاصلاحات وقت اجرائها وقيمة تكاليفها في أبريل ١٩٤١ . وعندي أنه من الاتسب تحبيل المالك هذا الفرق مع السماح له بزيادة في الاجرة تقابل ذلك .

(٥٢مكرر) انظر ما سيجيء في البابين الثاني والثالث بشأن الالتزامات الأخرى التي تقع على عاتق كل من المالك والمستأجر .  
(٥٣) مصر الابتدائية ( الدائرة الرابعة ) ١٣ مارس ١٩٥٤ في القضية رقم ٥٩٧ لسنة ١٩٥٣ ، و ( الدائرة ١٢ ) ٢٩ أكتوبر ١٩٦١ في القضية رقم ٧٧٢ لسنة ١٩٦١ وقد جاء فيه أنه اذا كانت الزيادة في الاجرة بسبب تغيير =

القوانين الخاصة بذلك (٥٤) . أما الثانية فيجب أن يقوم الانتفاع بها بحسب الأسعار السائدة وقت انشائها (٥٥) وأن تضاف قيمتها الى الأجرة المحسوبة على أساس أجرة أبريل ١٩٤١ (٥٦) . لذا تم تقويم مقابل الانتفاع بالتأمينات باتفاق الطرفين تعين العمل به (٥٧) ، ما لم يثبت المستأجر أن هذا التقويم كان مبالغاً فيه بقصد التحايل على أحكام القانون ، فتقدر المحكمة قيمته (٥٨) .

= الاستعمال (من مسكن خاص الى شركة تجارية) واستئجار المخزن والتندة فلا يجوز المطالبة بالمعدل عنها الى الأجرة المذكورة بالمعدل الأصلي .

(٥٤) في هذا المعنى المطارح ٩٧ والهامش ١ . ويعتبر بناء سور لحديقة مدرسة أو فيلا مؤجرة من قبل مجرد تحسين لا انشاء لكن جديد .

(٥٥) في هذا المعنى المطارح ١٠٥ .

(٥٦) في هذا المعنى مصر الابتدائية (الدائرة ١٢) في ١٧ يناير ١٩٥٥ في القضية رقم ٢٥٧ سنة ١٩٥٥ ، و ١٩ يناير ١٩٥٥ في القضية رقم ٥٢٥١ سنة ١٩٥٢ و ٤ أبريل ١٩٥٥ في القضية رقم ١٥٢٥ سنة ١٩٥٤ ، و (الدائرة ١٢) في ١٠ ديسمبر ١٩٥٣ في القضية رقم ١٢٠ سنة ١٩٥٣ . ويلاحظ ما تقدم من أنه اذا ادخل المؤجر تعديلات جوهرية غيرت في طبيعة العين وطريقة استعمالها ، كما اذا حول غرفة من الدور الأرضي الى مكان ، فانه يحق له ليس اضافة زيادة مقابل هذه التعديلات فحسب بل اعتبار العين منشأة انشاء جديداً وحساب أجرها على هذا الاساس (راجع ما تقدم في نبذة ٢٣ وما سيجيء في نبذة ٥٧ و ٦٨) .

(٥٧) نقض مدني ١٧ مايو ١٩٨٠ في الطعن رقم ٧٠٧ سنة ٤٥ ق ، مصر الابتدائية (الدائرة ١٢) ٢٠ فبراير ١٩٥٥ في القضية رقم ١٤٤ سنة ١٩٥٥ ، والدائرة الخامسة في ١٤ أبريل ١٩٦٨ في القضية رقم ٥٥٧٧ سنة ١٩٦٤ ، نقض مدني ١٤ مايو ١٩٦٤ مجموعة أحكام النقض ١٩ — ٦٦٣ — ١٠٦ (راجع ملخصه في هامش ٥٠ ص ٢٢٣) . وايضا نقض مدني ٢٣ مارس ١٩٧٧ في الطعن رقم ٤٢/٥٢٧ ق ، ١٦ فبراير ١٩٧٧ في الطعن رقم ٤٣/١٣٦ ق ، أول فبراير ١٩٧٨ في الطعن رقم ٤٤/٢٥٣ ق .

(٥٨) نقض مدني ١٧ مايو ١٩٨٠ في الطعن رقم ٧٠٧ سنة ٤٥ ق ، مصر الابتدائية ٥ ديسمبر ١٩٥٣ في القضية رقم ٢٣٤٥ سنة ١٩٥٣ ، ١٤ أبريل ١٩٥٨ في القضية رقم ٤٦١١ سنة ١٩٥٧ ، مصر الدائرة الثانية ٢٩ سبتمبر ١٩٦٢ في القضية رقم ٢٢٨١ سنة ١٩٦٢ ، نقض مدني ١٤ مايو ١٩٦٤ مجموعة أحكام النقض ١٥ — ٦٦٣ — ١٠٦ المشار اليه في الهامش السابق ، استئناف القاهرة الدائرة ١٥ اجراءات بتاريخ ٧ مارس ١٩٧٤ في الاستئناف =

وقد جرت بعض المحاكم على تقدير مقابل الانتفاع بالتصينيات في ذاته بقطع النظر عما نكفته هذه التصينيات من نفقات (٥٩) .

وذهب بعضها الى تقدير مقابل الانتفاع بالتصينيات من طريق حساب قيمة تكاليفها واستهلاكها على عشر سنوات مع فوائد ١٠٪ (٦٠) وذهب بعض آخر الى استهلاك تلك التكاليف على عشر سنوات دون فوائد (٦١) ، وذهب غيرها الى استهلاك قيمة الاصلاحات والترميمات على خمس سنوات (٦٢) .

ورأى بعض آخر - ألا يحمل المستلجر الا قيمة ثلثي تكاليف الاصلاحات وان يستهلك قيمتها على خمس سنوات (٦٣) .

وتجدر ملاحظة الفرق بين ما ذهب اليه الفريق الأول من الأحكام

= رقم ٢٩٣٥/٩٠ ق ، نقض مدنى ٦ مارس ١٩٧٢ مجموعة احكام النقض ٢٤ - ٢٨٤ - ٦٨ ، ١٤ يناير ١٩٧٦ في الطعن رقم ٤١/٧٧ ق مجموعة احكام النقض ٢١ - ٢٢ - ٥٠ ، ١٦ فبراير ١٩٧٧ في الطعن رقم ١٣٦/٢٣ ق مجموعة احكام النقض ٢٨ - ٤٦٨ - ٨٩ ، اول فبراير ١٩٧٨ في الطعن رقم ٤٤/٣٥٢ ق مجموعة احكام النقض ٢٩ - ٢٨١ - ٧٦ .

(٥٩) استئناف القاهرة ( الدائرة ١٥ ) في ١٣ ديسمبر ١٩٧٠ في الاستئناف رقم ٣٦٦ سنة ٨٧ ق .

(٦٠) استئناف القاهرة ٢٠ ديسمبر ١٩٧٠ في الاستئناف رقم ٥٤٥ سنة ٨٧ ق .

(٦١) استئناف القاهرة ١٢ ديسمبر ١٩٧٠ في الاستئناف رقم ٢٤ سنة ٨٧ ق .

(٦٢) مصر الابتدائية الدائرة ١٢ بتاريخ ١٧ يناير ١٩٥٥ في القضية رقم ٢٥٧ سنة ١٩٥٥ ، والدائرة الرابعة بتاريخ ٢٩ مارس ١٩٥٨ في القضية رقم ٣٣٥١ سنة ١٩٥٧ ، والدائرة الخامسة في ٢٩ ديسمبر ١٩٦٨ في القضية رقم ٦٦٢٣ سنة ١٩٦٣ ، استئناف القاهرة ٣ يناير ١٩٧١ في الاستئناف رقم ٧٣١٤ سنة ٨٧ ق ، استئناف القاهرة ( الدائرة ٢٧ ايجارات ) بتاريخ ٢٧ مارس ١٩٧٥ في الاستئناف رقم ٣٧٨٢ سنة ٩٠ ق .

(٦٣) استئناف القاهرة ١٠ يناير ١٩٧١ في الاستئناف رقم ٢٠١٢ سنة ٨٧ ق .

وأحكام المذاهب الأخرى من حيث أن الأول يضيف زيادة مستمرة مقابل الانتفاع بالتأمينات باعتبار أن الزيادة في الانتفاع التي ترتبت على تكاليف التأمينات زيادة مستمرة ، في حين أن المذاهب الأخرى لا تنظر الى أن تكاليف التأمينات قد حققت زيادة مستمرة في انتفاع المستأجر ، وانما تقتصر على ايفاء المؤجر ما أنفق في اجراء هذه التأمينات مقسما على عدد من تسنين بحيث تعود الأجرة الى أصلها كما كانت قبل اجراء التأمينات بمجرد سداد قيمتها كلها أو بعضها على اختلاف بين تلك المذاهب ، كما لو كان المؤجر قصد أن يقرض المستأجر قيمة تلك التكاليف ، الأمر الذي هو أبعد ما يكون عن قصد المؤجر . ولذلك نرى أن مذهب الفريق الأول من الأحكام هو الأولى بالاتباع من حيث مبدؤه لانه الأقرب الى قصد العاقدین اذ أن المالك انما يقوم باجراء التأمينات في ملكه على سبيل تأمين استثماره لا لجرد أداء خدمة للمستأجر بتعميل تكاليف التأمينات لحساب هذا الأخير (٦٤) .

وبهذا الرأي أخذ قضاء محكمة النقض حيث جرى على أن المقرر في قضاء هذه المحكمة أن الاصلاحات والتأمينات للصيقة الجديدة التي يكون المؤجر قد أدخلها في العين المؤجرة قبل التأجير تقوم ويضاف ما يقابل انتفاع المستأجر بها الى الأجرة التي تحدد على الأسس التي قررتها تشريعت ايجار الأماكن المتعاقبة ، واذا اتفق الطرفان على ذلك وجب اعمال اتفاقهما ما لم يثبت أن القصد منه هو التحايل على أحكام

---

(٦٤) قرب من ذلك نص المادة ٣/٣٦ من القانون ١٩٦٩/٥٢ التي تقضى بزيادة الأجرة السنوية زلزلة دائمة بمقدار ١٢ ٪ من قيمة أعمال الترميم والصيانة بما لا يجاوز ٥٠ ٪ من القيمة الاجبارية ( انظر ما سيحيى في الباب الثالث من القسم الثاني ) ، وهو يختلف عن النظام الذي كان يأخذ به القانون رقم ١ لسنة ١٩٦٦ الذي كان يقضى باعتبار تكاليف الصيانة والترميم ، سواء أتلفتها الملك من ماله لم تلبث بانقلتها للجهة الادارية على مسبيل القرض من جانبها ، بمثابة قرض للمستأجر يلزم برده مع فوائد على اقتطاع شهرية يقدر كل منها بنسبة ١٠ ٪ من القيمة الاجبارية الحالية .

القانون ، فيكون للقاضي عندئذ سلطة التقدير (٦٤مكرر) ، ويشترط في التحسينات والاصلاحات التي يستحق المؤجر في مقابلها زيادة في الأجرة أن يكون قد استحدثها هو أو سلفه من ماله الخاص دون أن يكون المستأجر هو الذي قام بها ، واذ كان المالك يستهدف بإجراء التحسينات في ملكه العمل على زيادة دخله وتحسين استثماره للمعين وليس مجرد أداء خدمة للمستأجر ، وكان ما عرضه الطاعن بهذه المثابة على محكمة الموضوع من ايفاء المطعون عليها - المؤجرة - ما أنفقته في أداء التحسينات دون اضافة ما يقبلها الى الأجرة الأصلية بعيدا عن قصد المؤجر ، وكان الأصل أنه يتعين تقويم هذه التحسينات واطافه مقابل الانتفاع بها الى الأجرة القانونية ، فانه لا يجوز للدول عن هذا الأصل دون قبول صريح من المؤجر ، ويكون لا على الحكم ان هو أغفل الرد على هذا الطلب الذي خلت الأوراق من دليل على قبوله (٦٥) .

ويكون تقدير مقابل الانتفاع بالتحسينات من طريق تقدير قيمة

---

(٦٤مكرر) نقض مدني ٢٩ مايو ١٩٨٥ في الطعن رقم ٩٤٢ سنة ٤٩ ق ، وأيضا قضت محكمة النقض بتاريخ ٧ فبراير ١٩٨٥ في الطعن رقم ١٣٢١ سنة ٤٩ ق بأن احكام القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن ايجار الامكن وتنظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين والقوانين ارقام ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ ، ٥٥ لسنة ١٩٥٨ ، ١٦٨ لسنة ١٩٦١ التي اصبحت فيه تحت رقم المادة ٥ مكررا ١ ، ٢ ، ٣ ، ٤ ، ٥ - والتي اُجريت التحسينات في ظلها - ان الاصلاحات والتحسينات الجديدة التي يكون المؤجر قد ادخلها في المعين المؤجرة قبل التناجير ، تقوم ويضاف ما يقابل انتفاع المستأجر بها الى الأجرة التي تحدد على الاسس التي قررتها تلك القوانين ، ماذا اتفق الطرفان على ذلك ، وجب اعمال انتماتهما ، ما لم يثبت ان القصد منه هو التحايل على احكام القانون فيكون للقاضي عندئذ سلطة التقدير . ( وأيضا نقض مدني ٢٧ يناير ١٩٧٩ مجموعة احكام النقض ٣٠ - ١ - ٤٠٣ - ٧٨ ، مجموعة احكام النقض ٢٩ - ٢ - ١٨١١ - ٣٥٠ - ١٦ فبراير ١٩٧٧ مجموعة احكام النقض ٢٨ - ٤٦٨ - ٨٩ - ١٤ يناير ١٩٧٦ مجموعة احكام النقض ٢٧ - ٤٠٢ - ٥٠ - ١٨ فبراير ١٩٧٦ مجموعة احكام النقض ٢٧ - ٤٦٢ - ٦٥ ) .

(٦٥) نقض مدني اول فبراير ١٩٧٨ مجموعة احكام النقض ٢٩ - ٢٨١ - ٧٦ ، واول نوفمبر ١٩٧٨ مجموعة احكام النقض ٢٩ - ١٦٥٦ - ٣١٩ ( بشأن المصاد ) .

تكلفتها وقت احداثها ثم حساب ريع هذه القيمة وفقاً لأحكام القانون (٦٦) . ويعتبر تقدير قيمة تكاليف التحسينات بأسعار وقت احداثها مسألة واقع مما يدخل في السلطة التقديرية لقاضي الموضوع . أما تقدير مقابل الانتفاع بالتحسينات على أساس ريع قيمة تكاليفها ، فيطبق فيه القاضي أحكام القانون ، ومنها أحكام القانونين ١٩٦٢/٤٦ و ١٩٦٩/٥٢ اللذين يفولان المالك انحق في ريع بنسبة ٨٪ من قيمة تكاليف المباني (٦٦ مكرر) أو القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ الذي يرفع هذه النسبة الى ١٠٪ أو القانون ١٩٨١/١٣٦ الذي يقصر هذه النسبة على ٧٪ ، كل منها في نطاقه الزمني الخاص به . ويسرى هذا الحكم على تحديد مقابل الانتفاع بالتحسينات التي استحدثت أو تستحدث من تاريخ بدء العمل بالقانون ١٩٦٢/٤٦ سواء في مباني أنشئت في ظل هذا القانون وما بعده ، أو في مباني أنشئت قبل ذلك وخضعت للقوانين السابقة عليه . فإذا كانت التحسينات قد أحدثت قبل التاريخ المذكور ، فلا ينطبق عليها هذا الحكم ، بل يخضع تقدير مقابل الانتفاع بها لأحكام القانون الدنى نظرا لخلو قوانين ايجارات الأماكن السابقة على القانون ١٩٦٢/٤٦ من نص في هذا الشأن ، فيحسب مقابل الانتفاع بها على أكثر تقدير بواقع ٧٪ من قيمة تكاليفها وفقاً لحكم المادة ٢٢٧ مدنى . ويعتبر ذلك مسألة قانونية يخضع فيها القاضي لرقابة محكمة النقض (٦٧) .

أما إذا ادعى المؤجر اضافة شيء من هذا القبيل ثم ثبت أنه كان

---

(٦٦) في هذا المعنى سمر تناغو ، في تحديد مقابل التحسينات في اجرة الاماكن ، مجلة كلية الحقوق ، الاسكندرية ١٩٧٠/١٩٧١ ص ٥٢١ وما بعدها وبخاصة ص ٥٢٨ ، وقرن عكس ذلك استئناف مصر ١٣ ديسمبر ١٩٧٠ في الاستئناف رقم ٣٦٦ سنة ٧٧ ق المشار اليه في الهامش ٥٩ من ص ٢٣٠ .

(٦٦ مكرر) نقض مدنى ٢٩ مايو ١٩٨٥ في الطعن رقم ٩٤٢ سنة ٤٩ ق .

(٦٧) سمر تناغو في المرجع آنف الذكر ص ٥٣١ .



موجودا في أبريل ١٩٤١ ، فلا تستحق عنه زيادة (٦٨) • وإذا ثبت أن  
الاضافة حدثت بعد أبريل ١٩٤١ وقبل ابرام عقد المستأجر الحالي ،  
فيستحق المؤجر زيادة في الأجرة على ألا تجاوز ما اتفق عليه في العقد  
لأن العقد من نسأه أن يلزم المؤجر اذا سمى أجرة دون الحد الأقصى ،  
وان كان يقع باطلا غيما جاوز هذا الحد (٦٩) •

وإذا تمت التحسينات أو الانشاءات في أثناء انتفاع المستأجر  
الحالي ، فلا يجبر هذا على دفع زيادة في الأجرة تقابل الانتفاع بها ،  
ولكن لا يكون له أن ينتفع بها دون مقابل (٧٠) • فاما أن يقبل دفع  
الأجرة وينتفع (٧١) • واما ألا يقبل ولا ينتفع •

غير أنه يشترط في التحسينات والاضافات التي يستحق المؤجر في

---

(٦٨) مصر الابتدائية ١٦ ديسمبر ١٩٥٢ في القضية رقم ١٨٨٢ لسنة  
١٩٥٣ وقد جاء فيه أنه اذا ادعى المؤجر ان زيادة الأجرة في العقد الحالي  
عما كانت عليه في شهر أبريل ١٩٤١ يبررها زيادة غرفة استحدثت في المكان  
المؤجر ثم ثبت ان الغرفة المذكورة كانت موجودة في أبريل ١٩٤١ ، تمين  
خفض الأجرة الى ما كانت عليه في أبريل ١٩٤١ مضافا اليها العلاوة  
القانونية •

(٦٩) وتميل المحاكم الى اعتبار الاتفاق على الزيادة المقابلة للتحسينات  
صحيا متى ثبت لها حصول اصلاحات وتحسينات حقيقية ، فلا تتدخل في  
تقدير مقابل التحسينات الا اذا ثبت لديها ان في المقابل الذي تم الاتفاق عليه  
مبالغة كبيرة ( مصر الابتدائية — الدائرة الرابعة — ١٤ أبريل ١٩٥٨ في  
القضية رقم ٤٦١١ سنة ١٩٥٩ ) •  
(٧٠) مصر الدائرة ٩ في ٢٠ أبريل ١٩٦٨ في القضية رقم ٦٥١٥ /

١٩٦٧ •  
(٧١) قضت محكمة مصر الابتدائية — الدائرة الرابعة — بتاريخ ١٣  
مارس ١٩٥٤ في القضية رقم ١٥٩٧ بأنه « اذا كان ثابتا من الاقرار المقسم  
من المدعى عليه ان المدعى قد اقر بأنه قبل زيادة الأجرة من ١٥٠ قرشا الى  
٢٠٠ قرش نظير الاصلاحات التي قام بها المالك بالمعين المؤجرة وقد صدر هذا  
الاقرار من المدعى في ظل القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وهو بتميم بالمعين  
المؤجرة ، فله من الناحية القانونية لا يعتبر هذا القبول واقعا تحت ضغط  
فتنعم بالنسبة اليه حكمة التشريع التي قضت بابطال الاتفاق على أجرة  
تجاوز الحد القانوني ولا يجوز له خفض ما قبله مختارا » •

مقابلها زيادة في الأجرة أن يكون قد استحدثها هو أو سلفه من ماله الخاص (٧٢) .

أما إذا أدخل المستأجر نفسه على المدين المؤجر تغييرات أو تحسينات سواء أكان ذلك بلذن المؤجر ، أم كان بغير إذنه إذا كانت تلك التغييرات لا تضر بالمدين ، فزاد انتفاعه بالمدين بسبب هذه التغييرات أو التحسينات ، فلا يكون للمؤجر المطالبة بزيادة الأجرة مقابل ما زاد في انتفاع المستأجر لأن زيادة الانتفاع ناتجة من فعل المستأجر ونشاطه ومقدرته وما بذله من نفقات (٧٣) .

---

(٧٢) مصر الابتدائية ( الدائرة ٢٠ ) في ٣١ يناير ١٩٦٠ في القضية رقم ٢٥٥٢ لسنة ١٩٥٧ .

(٧٣) نقض مدني أول فبراير ١٩٨٢ في الطعن رقم ٤٧٨ سنة ٤٥ ق ، مصر الابتدائية ٦ مارس ١٩٥٢ المحلقة ٣٢ - ٣٠٩ - ٥٦٥ ، الجيزة ( الدائرة الأولى ) ١٢ يونيه ١٩٦٦ في القضية رقم ١٩٦٦/٢٥ وقد جاء فيه « انه تقريرا على ما ثبت مما قرره المدعي ( المؤجر ) بصحيفة دمسواه من ان المدعي عليه ( المستأجر ) هو الذي اجري تعديلا بشرفة بالطلبة حواجز زجاجية وخشبية جاعلا منها حجرة ، زيادة في الانتفاع بالمدين ، وكان الامر غير ضار بالمدين ، مما يجيزه القانون له بغير اذن من المالك ، مادام غير ضار بالمدين ، وكان له حق في الانتفاع بالمدين بالمقابل المحدد لها مادام المؤجر لم يقوم بأي تحسينات أو اصلاحات تزيد من الانتفاع بها بمال من جانبه ، وليس له سوى المطالبة باملاحة الحال الى ما كان عليه عند انتهاء الاجارة اذا ما تراءى له ذلك . أما مطالبته المستأجر بزيادة الأجرة ، وهو لم يقوم بالتعديلات من ماله ، فان طلبه هذا يكون غير قائم على اساس سليم في القانون ، ولا يمكن التماس على حالة قيام المؤجر باجراء التحسينات ، اذ ان لفارق كبير في كلتا الحالتين . ففي حالة قيام المؤجر بالتحسينات والاصلاحات يكون قد انفق فيها قام به مالا انتفع المستأجر بنتائجها ، وحق للمؤجر طلب مقابل الزيادة في الانتفاع . اما في حالة قيام المستأجر باجراء تحسينات أو تعديلات غير ضارة بالمدين ، فانه هو الذي لئنق بمقابل ما أدخل على المدين وحق له الانتفاع بها مادام يؤدي المثلل المحدد للمدين بحالتها ، وحق للمستأجر عند انتهاء العلاقة التأجيرية المطالبة بتعويض عما زاد في المدين من تحسينات بالشرط المقررة في المادة ٥٦٢ مدني ، وكان المدعي وهو لم يقوم باجراء التعديلات المثلل بها ، غير محق في طلب زيادة القيمة الاجارية ، بخفيضا رفض دموه٥٥٠ .

وفي هذا المعنى تستنتف القاهرة للدائرة ١٥ اجارات بتاريخ ٦ مايو =

وطبقا لنص المادة ٥٩٢ مدنى خول المشرع المؤجر الحق فى طلب ازالة البناء الذى يقيمه المستأجر فى العين المؤجرة دون علمه أو رغم معارضته ، أو فى استبقائه ، فان طلب ازالته وجب على المستأجر أن ينزعه من العين المؤجرة وأن يعيد العين الى أصلها ، وللمؤجر أن يطلب تعويضا عن الضرر الذى يصيب العين أن كان له مقتضى . وأن طلب استبقائه فعليه أن يرد للمستأجر أدنى القيمتين : ما أنفقه فى هذه المبانى أو ما زاد فى قيمة العقار . ومؤدى ذلك أن البناء الذى يقيمه المستأجر من ماله الخاص دون إذن من المؤجر يكون ملكا لصاحب العين المؤجرة معلقا على شرط واقف هو اعلان رغبته فى تملك البناء ، ويمد ملوكا للمستأجر تحت شرط غاسخ هو ظهور رغبة المؤجر فى تملكه (٧٤) .

كذلك اذا كانت التحسينات قد أدخلها على العين مستأجر سابق من ماله الخاص ، ثم تركها فى العين عند اخلائها دون مقابل ، فان المؤجر لا يستحق زيادة فى الأجرة مقابل زيادة الانتفاع الناشئة من هذه التحسينات (٧٥) .

بيد أن هذه القاعدة ليست متعلقة بالنظام العام ، بل يجوز الاتفاق

= ١٩٧٦ فى الاستئناف رقم ٩٠/٥٨٢٢ ق .  
انظر فى حكم القلتون المبنى فى التحسينات والتعديلات التى يجريها  
فى العين المؤجرة كل من المؤجر والمستأجر كتابنا فى شرح عقد الإيجار طبعة  
سنة ١٩٨٥ نبذة ٢٢٥ وفيه تفصيلات مهمة جدا .

(٧٤) نقض مدنى ١٢ مارس ١٩٨٠ فى الطعن ٤٦/٢٣٢ ق مجلة  
القضاة يناير — ابريل ١٩٨١ ص ٢٨٥ وقد جاء فيه تطبيقا لما ورد فى المتن  
انه لما كان الثابت من الحكم المطعون فيه أن المطعون عليهم — المؤجرين — لم  
يبدوا رغبةهم فى تملك المبنى التى اقلها الطاعن — المستأجر — من ماله  
الخاص ، فان هذه المبنى تبقى مملوكة لهذا الآخر ولا يحق للمطعون عليهم  
أن يطالبوا بمقابل انتفاع عنها . وانظر مؤلفنا فى عقد الإيجار ط ١٩٨٥  
نبذة ٢٢٥ مكرر ص ٥٠٩ وما بعدها .

(٧٥) مصر ( الدائرة ٢٠ ) فى ٣٠ يناير ١٩٦٠ فى القضية رقم ٢٥٥٢  
سنة ١٩٥٧ ، وفى هذا المعنى المطار ص ١٠٥ .

على ما يخالفا ، فمضى ثبت أن المدعى قد قبل — بمحض اختياره أثناء اقامته بالعين بمقتضى عقد يسرى عليه قانون ايجار الأماكن وتحت حمايته — زيادة الأجرة في نظير التحسينات والانشاءات التي قام هو أو مستأجر سابق بادخالها على العين المؤجرة والتي زادت في منفعتها فلا يجوز له بعد ذلك طلب تخفيض ما قبله مختارا ، ولا أن يحتج بأن الأجرة المتفق عليها والمطلوب تخفيضها تزيد عن الأجرة القانونية مادام الاتفاق على زيادة الأجرة نظير التحسينات التي أجراها هو في العين المؤجرة قد تم بمحض إرادته (٧٦) •

وكما يجوز للمؤجر اضافة مقابل التحسينات التي أجراها فعلا على الوجه المتقدم ، يجوز له أيضا اضافة مقابل التحسينات التي تعهد باجرائها • والاتفاق الذي يتم على ذلك يكون واجب الاتباع ولا يجوز للمستأجر طلب خفض هذا المقابل طالما أن الاتفاق عليه كان جديا ، وفي هذه الحالة إذا أخل المؤجر بالتزامه اجراء هذه التحسينات فليس للمستأجر الا مطالبة المؤجر قضائيا بتنفيذ ما التزم به (٧٧) ، ولا يجوز له خفض الأجرة الا اذا أصبح التنفيذ العيني مستحيلا • أما ان ثبتت صورية الاتفاق المذكور أو أن الغرض منه التحايل على القانون ، فلا يعمل به •

وفي جميع الأحوال يقع على المؤجر الذي يدعى اجراء تعديلات أو تحسينات أن يثبتها وتاريخ اجرائها ، وليست المحكمة مكلفة باجابة طلبه اجراء المعاينة متى وجدت في أوراق الدعوى ما يكفي لتكسوين عقيدتها (٧٨) •

---

(٧٦) مصر الابتدائية ١٠ يناير ١٩٥٧ ( الدائرة ١٣ ) في القضية رقم ١٩٧٣ سنة ١٩٥٤ على مصر •  
(٧٧) مصر الابتدائية ١٧ مارس ١٩٥٦ في القضية رقم ٥٦٢ لسنة ١٩٥٤ ، مصر ( الدائرة الرابعة ) في ٢ يناير ١٩٥٤ في القضية رقم ٣٥٤٣ سنة ١٩٥٣ مشار اليه في الهلش ٥٠ ص ٢٢٥ •  
(٧٨) نقض مدني ٢٦ مايو ١٩٧٦ مجموعة احكام النقض ٢٧ — ١٩٩٣ — ٢٢٧ •

٣٠ — اضافة مقابل للتخفيض بالتأجير من الباطن — تقدم أنه يجوز للمؤجر أن يضيف الى الأجرة التي تتخذ أساسا لحساب الأجرة القانونية مقابلا لكل التزام لم يكن ملزما به طبقا لأحكام ذلك العقد . وتطبيقا لذلك اذا لم يكن عقد أبريل ١٩٤١ يخول المستأجر حق التأجير من الباطن أو الفزول عن الايجار الى الغير ، ثم اتفق في الاجارة الجديدة — بفرض حصولها بعقد آخر ديسمبر سنة ١٩٤٣ — على أن يكون له هذا الحق ، جاز للمؤجر أن يقوم هذا الحق وأن يضيف قيمته الى الأجرة المحددة في عقد أبريل ١٩٤١ ويتكون من مجموعهما الأجرة الأساسية التي تتخذ أساسا لحساب الأجرة القانونية الحالية ( ٧٩ ) ، فاذا كانت الأجرة

---

( ٧٩ ) نقض مدنى ١٤ مايو ١٩٦٤ مجموعة أحكام النقض ١٥ — ٦٦٣ — ١٠٦ ( وقد أوردنا ملخصه في هابش ٥٠ ) ، وايضا ١٨ فبراير ١٩٧٦ مجموعة أحكام النقض ٢٧ — ٤٦٢ — ٩٥ ، و ٢٧ أبريل ١٩٧٧ في الطعن رقم ٦٤٠ سنة ٤٣ ق ، و ١٤ أبريل ١٩٧٦ مجموعة أحكام النقض ٢٧ — ٩٦٦ — ١٧٨ ، ١١ أبريل ١٩٨٢ في الطعن رقم ٨٣٤ سنة ٤٧ ق ، مصر ( الدائرة الاولى ) ٢٤ نوفمبر ١٩٦٢ في القضية رقم ٢١٨٥ سنة ١٩٥٧ ، وقد جاء فيه أنه لا مراء في أن حق التأجير من الباطن مزية للمستأجر من حق المؤجر أن يقومها على استقلال بحيث يتكون من مجموع قيمتها وقيمة أجرة المثل مقدار الأجرة المستحقة ، ذلك أنه يبين من أحكام القانون ١٩٤٧/١٢١ وبخاصة حكم الفقرة ب من المادة الثانية في خصوص حالة طلب الأخلاء بسبب التأجير من الباطن أن المشرع عندما رأى وجوب امتداد عقود الإيجار الجارية وثبتت أجرة الأماكن المؤجرة رأى أن يهدر ما كان مقررا في عقد الإيجار وقت صدوره من حقوق للمستأجر ليست من لزوم انتفاعه بالعين المؤجرة في حدود الغاية التي هدف اليها ، ومنها حق التأجير من الباطن ، ومن ثم يكون التزام حد الأجرة التي تتفق وأحكام هذا القانون قد روعى فيه امتناع هذه الحقوق على المستأجر ، فان منحت له بقيتها ، مضافة الى الأجرة التي وضع لها الشارع حدا في القانون — وأنه وان كان من حق المؤجر تقويم هذه الميزات ، إلا أن هذا التقويم يخضع دوما لرغبة المحبة . وبصبح الاستثناس فيه في حالة الترخيص بالتأجير من الباطن بنسبة ال ٧٠٪ الواردة في المادة الرابعة من القانون ١٩٤٧/١٢١ بالنسبة للأماكن التي تؤجر بقصد استغلالها مغروشة باعتبارها حدا أعلى لما تقوم به هذه الرخصة . . . ومتى كان ذلك وكانت النسبة التي تبدو ملائمة وعادلة في معرض تقويم رخصة التأجير من الباطن مع مراعاة ظروف الدعوى كافة ، خاصة ما اتصل منها بالدعى ، وهى ٤٠٪ من أجرة المثل كما انتهى اليه تقرير الخبير الذي رأت المحكمة اعتماده .

المحقق عليها في أبريل سنة ١٩٤١ عشرة جنهيات مثلا دون أن يكون للمستأجر حق التأجير من الباطن ، ثم أجرت المعين ذاتها بعد ذلك الى مستأجر آخر رخص له في التأجير من الباطن ، جاز للمؤجر أن يقوم هذه الرخصة بأربعة جنهيات. مثلا وأن يعتبر الأجرة الأساسية أربعة عشر جنهيا بدلا من عشرة جنهيات وأن يضيف اليها الزيادة القانونية حسب الفئة المقررة لنوع المكن وغفقا للمادة الرابعة من القانون ١٩٤٧/١٢١ (٨٠) . وغنى عن البيان أن هذا التقويم يخضع لرقابة

---

= وفي هذا المعنى ايضا مصر ( الدائرة ١٥ ) مايو ١٩٦٩ في القضية رقم ١٣٦٩ سنة ١٩٦٩ .

(٨٠) في هذا المعنى مصر الابتدائية ١٥ يناير ١٩٥٦ ( الدائرة ١٩ ) في القضية رقم ١٨٥٥ سنة ١٩٥٣ وقد جاء فيه أنه لما كانت المادة ٦/٤ تنص على تقويم كل شرط أو التزام جديد لم يكن واردا في العقود المبرمة قبل اول مايو ١٩٤١ ، ولما كان شرط السماح بالتأجير من الباطن يعتبر شرطا جديدا ازاء أن أجرة المثل التي حددها الخبير انما حددها دون اعتبار لهذا الشرط أى باعتبار أنه لم يكن موجودا في أبريل سنة ١٩٤١ ، لما كان ذلك غلابد من تقويم مقابل لهذا الشرط ، والمحكمة لا ترى تقويما أفضل من ذلك الذى ذهب اليه الخبير ببلغ ٣ جنيه و ١٠٠ مليم فهو في حدود نسبة معقولة هي ٥٠٪ من الأجرة المحددة . . ولا محل لاعتراض المدعى عليه على تقدير هذا المقابل وطلبه إعادة المثبوتة الى الخبير حتى يقدره على أساس الإيجارات من الباطن الحاصلة فعلا في عين النزاع إذ أن هذا مردود عليه بأن الحاصل فعلا لا يصح اخذاه قياسا ، فان كان فيه غنم فلأن المدعى كان معرضا ، وهو معرض فعلا في أى وقت ، لغرم هو اضعاف فرصة التأجير من الباطن . فيصبح ملتزما بمقابلته دون كسب له ، فالغرم بالفنم . . . » .

وايضا مصر الابتدائية ٢١ أبريل ١٩٥٦ ( الدائرة الرابعة ) في القضية رقم ٢٤٨٥ سنة ١٩٥٥ وقد جاء فيه قول المحكمة : « وبما أنه يتضح مما تقدم أن المدعى يسلم بأن عقد الإيجار مصرح فيه بالتأجير من الباطن ، وقد انتصح من محضر الحجز المؤرخ ٢٣ يونيه ١٩٥٥ أنه وجدت عدة مكاتب بمحجرات الشقة مما يقطع بان التصريح لم يكن سوريا بقصد رفع الأجرة كما ذكر المدعى ، وانما تصريح حقيقى لا شائبة فيه .

» وبما أنه لما تقدم تكون زيادة الأجرة قد قبلها المدعى نظير ما يعود عليه من ربح مادى وهى مقفرة في حدود الأجرة القانونية مراعاة لهذا اللزوم بدليل أن المدعى لم يرفع دعواه الا بعد الحكم بطرده وبعد اخراجه من المعين ولذا تكون الدعوى خليقة بالرغرض . » .

المحكمة (٨١) ، ويجوز للمحكمة أن تجري بنفسها هذا التقويم عند

= وقضت محكمة النقض بأن الترخيص للمستاجر في التأجير من الباطن بعد أن كان محروما منه يعتبر ميزة جديدة يوليها المؤجر للمستاجر شأنها شأن التحسينات التي يدخلها على العين المؤجرة فيصح تقويمها وإضافة مقابل انتفاع المستاجر بها إلى الأجرة المحسدة وفقا للقانون ١٩٤٧/١٢١ (نقض منى ١٤ مايو ١٩٦٤ مجموعة أحكام النقض ١٥ — ٦٦٣ — ١٠٦) .

ونقض منى ١٤ أبريل ١٩٧٦ مجموعة أحكام النقض ٢٧ — ٩٣٦ — ١٧٨ وقد جاء فيه أن إضافة مقابل هذه المزية إلى أجرة العين المؤجرة في أبريل ١٩٤١ يجعل الأجرة المزیدة بهذا المقابل هي أجرة الأساس في شهر أبريل ١٩٤١ . فإذا كانت العين مؤجرة لتكون محلا تجاريا استحق للمؤجر فوق ذلك — الزيادة في الأجرة المقررة في إجراءات المحلات التجارية (وهي تصل إلى ٦٥٪ من الأجرة الأساسية) . وقررت المحكمة في حكمها المذكور أنه لا يسوغ القول بأنه لا يجوز الجمع بين زيادة الترخيص بالتأجير من الباطن وزيادة التأجير لأغراض تجارية ، لأن حظر الجمع إنما يقتصر على حالتى الامكان المؤجرة بقصد استغلالها مفروشة أو تؤجر مفروشة ، الأمر المنتهى في واقع الدعوى ، إذ الثابت في عقد الإيجار أن الأذن بالتأجير من الباطن جاء مجردا ولم يرخس فيه بالتأجير من الباطن مفروشا ، ولم يدع الطاعن أنه أجراها كذلك . لما كان ما تقدم ، وكان البين من الحكم المطعون فيه أنه قد انتهى في حدود سلطته الموضوعية إلى أن تقدير المقابل للترخيص بالتأجير من الباطن غير مبالغ فيه ، ولم يتخذ ذريعة للتحايل على القانون وأنه لم يحدد الزيادة باعتبار العين المؤجرة مصرحا بتأجيرها مفروشة ، وإنما أضاف في مقابل مزية التأجير من الباطن الممنوحة للمستاجر استنادا إلى تقويم كل شرط أو التزام جديد لم يكن وأردا في العقود ألبرمة قبل أول أبريل ١٩٤١ ولم يجر العرف في هذا التاريخ بمنحه للمستاجر ، وكان الثابت أنه مع إضافة نسبة الستين في المائة الخاصة بالاستغلال التجاري لم يتجاوز الحكم في تقديره مقابل الترخيص معدل السبعين في المائة باعتباره الحد الأقصى على ما سلك ببقائه ، فإن النقص على الحكم بالخطأ في تطبيق القانون يكون على غير أساس .

وفي هذا المعنى أيضا بالنسبة لتقويم مقابيل الترخيص بالتأجير من الباطن مفروشا نقض منى ٦ مارس ١٩٧٣ مجموعة أحكام النقض ٢٤ — ٣٨٤ — ٦٨ .

وأظهر في المقارنة بين ترخيص المالك للمستاجر في التأجير من الباطن وبين أجهزة القانون للمستاجر في التأجير من باطنه مفروشا بدون إذن المالك نقض منى ٢٧ يناير ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٢٠ — ٤٠٣ — ٧٨ . وقد جاء فيه أنه لا يسوغ انزال الأحكام الخاصة بالتأجير مفروشا على المزية المضافة إلى المالك المؤجر في صورة إذن المستاجر في تأجير من الباطن .

(٨١) مصر (الدائرة ١٤) في ٣٠ يونيو ١٩٦٢ في القضية رقم ٢٢٧٤ =

ذلك بأهل الخبرة (٨٣) .

وتستحق هذه الزيادة سواء استعمل المستأجر رخصة التأجير من الباطن أو لم يستعملها (٨٤) ، ما لم يثبت أن هذا الترخيص كان سوريا بقصد زيادة الأجرة احتيالا على القانون كما سيجيء فيها يلي . ويجوز للمؤجر أن يتنازل عن هذه الزيادة صراحة أو ضمنا ، اذ ليس في هذا

---

= سنة ١٩٦٢ ، مصر ( الدائرة الاولى ) في ٢ ديسمبر ١٩٦١ في القضية رقم ٣٣٨٥ سنة ١٩٦١ ، ومصر ٢٤ نوفمبر ١٩٦٢ في القضية رقم ٢١٨٦ سنة ١٩٥٧ ، ونقض مدني ١٨ فبراير ١٩٧٦ مجموعة أحكام النقض ٢٧ — ٤٦٢ — ٩٥ ، ٢٧ يناير ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٣٠ — ٤٠٣ — ٧٨ وقد جاء فيه أن ميزة التأجير من الباطن التي يخولها المؤجر للمستأجر لا تسري عليها العلوة التي يقرها القانون لما يرخّص هو للمستأجر في تأجيره مفروشا دون إذن المالك .

(٨٥) نقض مدني ٢٣ مارس ١٩٧٧ في الطعن رقم ٥٢٧ سنة ٤٣ في .

(٨٢) ويلاحظ أن الزيادة التي نصت عليها المادة الرابعة بنسبة ٧٠٪ هي بالنسبة إلى الامكن التي تؤجر بقصد استغلالها مفروشة ، فلا تستحق لمجرد الترخيص بالتأجير من الباطن . ولكن يمكن أن تعتبر هذا أقصى لتقويم هذا الترخيص كما سيجيء في المتن ( في هذا المعنى نقض مدني ١٤ أبريل ١٩٧٦ مجموعة أحكام النقض ٢٧ — ٩٣٦ — ١٧٨ ) ، مصر ( الدائرة ١٤ ) في ٣٠ يونيو ١٩٦٢ في القضية رقم ٢٢٧٤ سنة ١٩٦٢ وقد قوم هذا الترخيص بنسبة ٣٣٪ من الأجرة ، وأيضا مصر ( الدائرة الاولى ) في ٢ ديسمبر ١٩٦١ في القضية رقم ٣٣٨٠ سنة ١٩٦١ ، مصر الدائرة الاولى ١٣ نوفمبر ١٩٦٢ في القضية رقم ٢١٨٥ سنة ١٩٦٧ وقد قوم هذه الرخصة بنسبة ٤٠٪ من الأجرة ) .

(٨٤) نقض مدني ٣٠ مارس ١٩٧٧ مجموعة أحكام النقض ٢٨ — ٨٥٩ — ١٥٠ وقد جاء فيه أنه إذا كان الحكم المطعون فيه أتخذ من مجرد عدم الاتفاق على مقابل الميزة الإضافية عند التصريح للمستأجر بالتأجير من الباطن قرينة تعيد بذاتها منحها دون مقابل ، مع أن مجرد جלו التصريح بالتأجير من الباطن من أيراد مقابلة لا يمنع من الاتفاق عليه فيها بعد ، ولا بحول دون المؤجر والمطالبة به أمام القضاء لتقريبه وإطلاق القول بأن عدم تحديد المقابل يعني التنازل عنه لا يصلح مبررا لقضاء الحكم في هذا الخصوص ، ويكون النقص عليه بالفساد في الاستدلال في محله .



النزول مخالفة للنظام العام (٨٥) ، ولكن لا يجوز للمستأجر أن يتنازل عن هذه الرخصة وأن يعفى نفسه بإرادته المنفردة من دفع مقابلها (٨٦) .

ولكن ماذا يكون الحكم لو أن عقد أبريل ١٩٤١ كان يخول المستأجر حق التأجير من الباطن ؟ يظهر بادية الرأي أن الحكم يجب أن يختلف باعتبار أن المستأجر الجديد المرخص له في التأجير من الباطن لا يستفيد من ميزة لم تكن مقررة في عقد أبريل ١٩٤١ وأن الأجرة التي كانت مجددة في ذلك العقد هي التي يجب أن تعد الأجرة الأساسية دون أى زيادة عليها .

غير أنه بامعان النظر في أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ يبين أن المشرع عندما قرر امتداد العقود الجارية وتثبيت أجرة الأماكن المؤجرة عند حد معين رأى أن يهدر في مقابل ذلك ما كان مقررا في عقود الايجار الأصلية من حق للمستأجر في التأجير من الباطن ، إذ نص في المادة الثانية من القانون على أنه لا يجوز للمؤجر أن يطلب اخلاء المكان المؤجر ... الا ... » إذا كان المستأجر قد أجر من الباطن المكان المؤجر بغير إذن كتابي صريح من المالك في تاريخ التأجير . ولا يعمل بالتصريح العام في العقد الأصلي بالتأجير من الباطن الا إذا كان لاحقا لآخر ديسمبر سنة ١٩٤٣ « . وهذا النص يدل على أن المشرع ثبت الأجرة على أساس الأجرة المتفق عليها في عقد أبريل سنة ١٩٤١ مع اصدار رخصة التأجير من الباطن التي كان ذلك العقد يخولها المستأجر بوجه عام ، فيكون اتخاذ هذه الأجرة أساسا مراعى فيه انعدام الحق في التأجير من الباطن .

لذا وإلق المؤجر على منح المستأجر هذا الحق باذن كتابي صريح وقت التأجير من الباطن — أو بموجب تصريح عام نص عليه في عقد اجارة

---

(٨٥) سبق مع الهامش ٨٢ .

(٨٦) نقض مدني ٣٠ مارس ١٩٧٧ مجموعة احكام النقض ٢٨ —

٨٥٩ — ١٥٠ ، وايضا ٢٧ يناير ١٩٧٩ مجموعة احكام النقض ٣٠ — ٤٠٣ —

لاحق لآخر ديسمبر ١٩٤٣ — فإنه يخول المستأجر مزية تعتبر قيمتها غير داخلية في ضمن الأجرة التي عدها المشرع أجرة الأساس ، ويكون من حقه أن يقومها وأن يضيف قيمتها الى هذه الأجرة ليتكون من مجموعهما ما يعد أجرة الأساس في هذه الحالة وتضاف اليه الزيادة القانونية بحسب الفئات المختلفة (٨٧) .

ولا يغير من الأمر شيئاً خلو المادة ٢٣ مقرة (ب) من القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ ومن بعدها المادة ٣١ مقرة ب من القانون ١٩٧٧/٤٩ من مثل نص المادة ٢ من القانون ١٩٤٧/١٢١ الذي كان يقضى بأن « لا يعمل بالتصريح العام في العقد الأصلي بالتأجير من الباطن الا اذا كان لاحقاً لآخر ديسمبر سنة ١٩٤٣ » ، لأن المادة ٤٣ من القانون ١٩٦٩/٥٢ والمادة ٩ من القانون ١٩٧٧/٤٩ اذ قضتا باستمرار العمل بالأحكام المحددة للأجرة في القانون ١٩٤٧/١٢١ تعتبر كل منهما في حينها أنها قضت باستمرار العمل بجميع أحكام هذا القانون الأخير التي تسهم في تحديد الأجرة وبالقدر الذي تسهم به في ذلك ، لأنه ظاهر مما تقدم أن نص المادة ٢ المشار اليه كان له أثر في تحديد أجرة الأساس في حالة الترخيص بالتأجير من الباطن .

وجدير بالتنويه أن مجرد الترخيص من جانب المالك للمستأجر بالتأجير من الباطن يختلف عن رخصة التأجير مغروشا المقررة للمستأجر

---

(٨٧) وكذلك اذا خول المؤجر المستأجر حق النزول عن الإيجار بعد أن لم يكن مرخصاً له به في الإجارة التي كانت نسارية في شهر الأساس ، فإن هذه المزية يجب أن تقوم وأن يضاف مقابل الانتفاع بها الى أجرة الأساس . واذا وافق المؤجر على نزول المستأجر عن الإيجار مرة واحدة عند حصول هذا النزول ، فلأن هذه المزية تكون فورية غير مستترة أو متكررة ، فيجوز تقويمها بثمن يدفع مرة واحدة ، لا بزيادة مستترة في الأجرة ، وهذا ما يحدث عادة عند موافقة المؤجر على بيع المستأجر الجدل الذي انشأه في العين المؤجرة حيث يتقاضى المؤجر ثمن موافقته على النزول عن الإيجار ويتبقى الأجرة على حالها ( انظر نبذة ١٥٤ مكرر ) .

بمقتضى القانون ودون إذن المالك ، فلا تسرى في الحالة الأولى العلوة القانونية التي تستحق للمؤجر بمقتضى القانون في الحالة الثانية كالعلوة المقررة بالمادة ٤٥ من القانون ١٩٧٧/٤٩ (٨٧مكرر) .

ويلاحظ أن المشرع نفسه قد جمل لرخصة التأجير من الباطن قيمة مالية في حالة خاصة ، هي الحالة التي تكون فيها العين قد أجرت بقصد استغلالها مفروشة ، إذ أن استغلال العين مفروشة يكون في الغالب بتأجيرها وتأجيرها من الباطن مع أثنائها . غفى هذه الحالة ألباح المشرع ( في المادة الرابعة من القانون ١٩٤٧/١٢١ ) للمؤجر زيادة الأجرة بنسبة ٧٠٪ من الأجرة المتفق عليها أو أجرة المثل ، فيصح الاستئناس بهذه النسبة باعتبارها حدا أعلى لما تقوم به رخصة التأجير من الباطن (٨٨) ، على أن يراعى في تحديد مقابل الترخيص بالتأجير من الباطن مدى هذا الترخيص . فإن كان شاملا العين المؤجرة كلها ، فإنه يقوم بأكثر مما لو كان مقصورا على بعضها فقط كغرفة واحدة أو أكثر . فإذا كانت الأجرة القانونية العادية للمكان المؤجر ٢٠ جنيها مثلا وهو يشتمل على خمس غرف وقوم للتخخيص بالتأجير من الناطن بنسبة ٥٠٪ من الأجرة العادية ، فإن الترخيص بتأجير العين كلها من الباطن يخول للمؤجر في مقابل ذلك حق اضافة عشرة جنيها على الأجرة الأصلية . أما ان كان الترخيص مقصورا على غرفة واحدة أو غرفتين فقط ، لم يستحق المؤجر اضافة أكثر من جنيين أو أربعة جنيها . والقول بغير ذلك يفقد المستأجر الأصلي كل قيمة لمزية التأجير من الباطن .

ومتى تقرر أن مجرد الترخيص بالتأجير من الباطن يجب أن يقوم

---

(٨٧مكرر) نقض مدني ٢٧ يناير ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٣٠ — ١ — ٤٠٣ — ٧٨ .  
(٨٨) نقض مدني ١٤ أبريل ١٩٧٦ في الطعن رقم ٥٦٢ سنة ٤١ ق مجموعة أحكام النقض ٢٧ — ١٣٦ — ١٧٨ ، ونقض مدني ٢٨ ديسمبر ١٩٧٧ في الطعن رقم ٣٣٦ سنة ٤١ ق .

وأن تقابله زيادة في الأجرة ، تعين القول بأن هذه الزيادة تسرى أيضا على المستأجر من الباطن في علاقته بالمؤجر من الباطن ، فيجوز في المثل الوارد في هامش ٨٠ الاتفاق بين المؤجر من الباطن والمستأجر من الباطن على أن الأجرة ١٤ جنيتها تضاف إليها الزيادة القانونية ولا يجوز للاخير أن يطلب خفضها الى عشرة جنيهات + الزيادة القانونية باعتبار أن هذه القيمة هي أجرة المثل وأن هذه الأجرة هي التي يلزم بها سواء كانت الاجارة صادرة اليه من مؤجر أصلي أو من مؤجر من الباطن ، لأنه متى قبل أن يستأجر من الباطن التزم على الأقل بالأجرة التي يلتزم بها المؤجر من الباطن قبل المؤجر الأصلي (٨٩) ، بل نرى أنه يلتزم بأكثر من هذه الأجرة بالقدر الذي يكفي لتعويض المؤجر من الباطن عن الزيادة التي يدفعها في مقابل الترخيص بالتأجير من الباطن خيما لو أنه لم يتح له فرصة استعمال هذا الترخيص (٩٠) .

---

(٨٩) في هذا المعنى استئنفت القاهرة ( الدائرة ٢٨ ايجارات ) بتاريخ ٢٠ ابريل ١٩٧٥ في الاستئناف رقم ٢٨٢٠ سنة ٩١ ق .  
(٩٠) قرب في هذا المعنى مصر الابتدائية ( الدائرة ١٩ ) ١٥ يناير ١٩٥٦ في القضية رقم ١٨٥٥ سنة ١٩٥٣ كلى القاهرة المشار اليه في هاشى ٨٠ ص ٢٩٦ وقد جاء في نهاية تلخيصه أنه « اذا كان في الاجاز من الباطن غنم للمؤجر من الباطن فلان الاخير كان معرضا ، وهو معرض فعلا في أى وقت ، لغرم هو اضاعه فرصة التأجير من الباطن ، فيصبح ملتزما بمقابلته دون كسب له . فالقزم بالفنم » انظر ما سيجيء في نبذة ٣٥ ص ٢٢٩ ، وقرب عكس ذلك السهنورى ج ٦ ص ٩٣٠ .  
وهذا بخلاف نسبة ال ٧٠٪ التي قررتها المادة ٢٨ من القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ مقابل التأجير من الباطن مغروشا ، فان هذه الزيادة لا تستحق للمؤجر الاصلى الا عن مدة التأجير من الباطن مغروشا في الحالات التي يجيز فيها القانون للمستأجر الاصلى هذا التأجير ( استئنفت القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات بتاريخ ٢١ مارس ١٩٧٤ ) . . وانظر في المقابلة بين هذه الزيادة والزيادة التي نصت عليها المادة ٤ من القانون ١٩٤٧/١٢١ نقض مدنى ٣٠ مارس ١٩٧٧ مجموعة احكام النقض ٢٨ — ٨٥٩ — ١٥٠ الواردة اسفله فيما يلى في نبذة ٣٥ ( وقارن ذلك بالزيادة المقررة بالمادة ٤٥ من ق ١٩٧٧/٤٩ على الامكن المؤجرة مغروشة بنسبة تتراوح بين ١٥٪ و ٤٠٪ ووجه الاختلاف في طبيعة هذه الزيادة الاخيرة والزيادة المقررة بالتواين السابقة ) في تطبيق لنا على حكم نقض مدنى في مجموعة الابحاث المهداة من كلية الحقوق جامعة القاهرة الى ذكر الابتداء المذكور السهنورى بنسبة مرور اربعين عاما على صدور التفتين المدنى الحالى سنة ١٩٩٠ .

على أنه لا بد في كل ذلك من أن يكون الترخيص في التأجير من الباطن جديا أي غير صوري ، لأنه متى ثبت أنه لم يقصد به الا الاحتيل على القانون لرفع الأجرة ، فلا يعتد به ويكون رفع الأجرة باطلا (٩٠مكرر) •

وكذلك لا بد عند استعمال هذا الترخيص من أن تكون الاجارة الأصلية والتأجير من الباطن حقيقيين لأنه اذا ثبت أن الغرض من كلتا الاجارتين انما هو تمكين المؤجر الأصلي من التحايل على القانون لزيادة الأجرة على المستأجر الحقيقي الذي سمي مستأجرا من الباطن وجب أن يرد عليه قصده وتحسب له أجرة المثل دون اقامة أى وزن للترخيص بالتأجير من الباطن •

وانما لا بد في ذلك من التمسك بصورية الاتفاق على التأجير من الباطن أمام محكمة الموضوع ولا يجوز التمسك بها لأول مرة أمام محكمة النقض (٩١) •

٢١ - اضافة مقابل لتخصيص صقع المكان المؤجر - ونظرا لأن التشريعات الاستثنائية قد استمر العمل بها حتى الآن مدة طويلة ، ولأن الأجرة المتخذة فيها أساسا لتحديد الأجرة القانونية هي أجرة شهر أبريل ١٩٤١ أى الأجرة التي كانت سارية منذ أكثر من ٤٠ سنة ، ولأن الدولة قد قامت خلال هذه المدة بتنفيذ مشروعات عمرانية كبرى مثل مشروع كورنيش النيل ومشروع توسيع شارع بورسعيد ومشروع توسيع شارع شبرا وغير ذلك من المشروعات سواء في القاهرة أو في غيرها من المدن ، ونظرا لتضاعف سكان بعض المدن كالقاهرة في هذه الفترة وامتداد رقعتها وسريان العمران الى أطراف منها كانت الى عشرين

---

(٩٠مكرر) نقض مدنى ١٤ أبريل ١٩٧٦ في الطعن رقم ٤١/٥٦٢ ق مجموعة احكام النقض ٢٧ - ١٧٨ •  
(٩١) نقض مدنى ١٤ أبريل ١٩٧٦ في مجموعة احكام النقض ٢٧ - ١٣٦ = ١٧٨ •

سنة ظلت تكاد تكون خالية ، فحدث أن تغير خلال هذه المدة صقع الكثير من الأماكن التي يسرى عليها التشريع الاستثنائي تغييرا كبيرا رفع من قيمتها ومن منفعتها ومزاياها أضعافا بحيث اذا بيعت اليوم أرضها وحدها بيعت بأضعاف ما تباع به الأماكن التي كانت مماثلة لها في القيمة وفي الصقع في أبريل ١٩٤١ والتي لم يطرأ عليها مثل هذا التغيير ، وذلك نتيجة لتحسن صقعها هذا التحسن الكبير • أفىكون من المعدل أن تبقى أجرتها الأساسية هي الأجرة التي كانت مؤجرة بها في أبريل ١٩٤١ أى قبل أن يتحسن صقعها هذا التحسن الذى ضاعف من قيمتها ، أم أن العدالة تقتضى أن يضاف في حساب أجرتها الأساسية مقابل لتحسين صقعها وهو لا يعدو أن يكون مقابلا لمزايا أصبح يستمتع بها المستأجر الحالى ولم يكن لها وجود في شهر أبريل ١٩٤١ الذى اعتبرت أجرته هي الأساس الذى يتخذ لحساب الأجرة القانونية الجائر الاتفاق عليها الآن ؟

وهناك صورة أخرى من صور التصحيح العارض تحققت في مدينة الاسماعيلية ابان الحرب العالمية الثانية ، فحدث فخرت هذه المدينة اذ ذاك بجيوش بريطانيا العظمى وحليفاتها واستأجرت هذه الجيوش الكثير من مبلى المدينة ونشطت فيها بسبب ذلك الحركة التجارية وتضاعفت أرباح التجار والصناع والعمال عدة أضعاف وتحولت بعض أحيائها فصارت مركزا لهذه الحركة التجارية الكبيرة ، فغشتد الاقبال على استئجار الأماكن الواقعة في هذه الأحياء وارتفعت بللتالى أجرتها بما يتناسب وما كان يدره استغلالها حتى أصبحت أجرة الدكان الذى كان يؤجر في أبريل ١٩٤١ بجنيه واحد أو جنيهين عشرة جنيهات أو خمسة عشر جنيها ، وكان هؤلاء المستأجرون يدفعون الأجور المتفق عليها عن طيب خاطر نظرا لما كانوا يجنونه من ربح واخر • فلما انتهت الحرب وأخذت تلك الجيوش الأجنبية ترحل عن المدينة تدريجيا ، وبخلسة لما تم رحيل هذه الجيوش عقب اتفاقية الجلاء ، انصهرت موجة الرواج المذكورة وتناقصت الأرباح وخفضت أجور تلك الأماكن بالاتفاق بين المؤجرين

والمستأجرين تبعا لذلك ووفقا لقانون العرض والطلب ، وحينئذ فقط فكر بعض المستأجرين في التمسك بالتشريع الاستثنائي لخفض أجور الأماكن المذكورة الى الحد القانوني محسوبا على أساس أجرة شهر أبريل ١٩٤١ ، ليس بالنسبة الى المستقبل فحسب بل أيضا بالنسبة الى الماضي كله بما في ذلك فترة الرواج المشار اليها ، وطلبوا استرداد ما دفعوه زائدا عن الأجرة القانونية خلال مدة بلغت أحيانا عشر سنوات ، وبلغت الفروق المطلوب استردادها من مالك المنزل الواحد عدة آلاف من الجنيهات تربو أحيانا على ثمن المنزل كله ، وعرض الأمر على المحاكم ولكن يتعين عليها أن تفصل فيه (٩٢) . فان تقيدت بأجرة شهر أبريل

---

(٩٢) انظر الدعوى أرقام ٧٦ و ٧٧ و ٧٨ مدنى كلى الاسماعيليه المرفوعة من أحمد مرسى الغريابى وآخرين ضد السيد نقولا تيودورويولو والمحكوم فيها من محكمة بورسعيد الابتدائية بتاريخ ٢ نوفمبر ١٩٥٥ بتخفيض أجرة ثلاثة مكاتب من ١٢ جنيه الى ٦ جنيه و ٢٤٢ مليم ومن ٢٠ جنيه الى ١١ جنيه و ٢٠٠ مليم ومن ٢٢ جنيه و ٥٠٠ مليم الى ١٢ جنيه و ٨٠٠ مليم استنادا الى أجرة المثل في أبريل سنة ١٩٤١ وبعد اضافة مقابل التمديدات والتحسينات المادية التى ادخلها المالك . ولكن هذا الحكم رجع عنه استئناف رقم ٢٤ مدنى سنة ٨ قى المنصورة باعتبار انه فصل فى مسائل ليست كلها مما يعتبر ناشئا عن تطبيق التشريع الاستثنائى الذى كان يقضى فى ذلك الوقت بعدم جواز الطعن فى الاحكام التى تقضى فى منازعات اجارية ، وقبل الاستئناف وقضت فيه محكمة استئناف المنصورة بتاريخ ٢٠ ديسمبر ١٩٥٦ بجواز الاستئناف وقبوله شكلا وفى الموضوع بالقضاء بالحكم المستأنف والحكم برفض دعاوى المستأنف عليهم مع الزأهم بالمصاريف الخ . . . غير أن محكمة الاستئناف يظهر انها تخرجت من أن تأخذ فى أسبابها بالتعطيل الذى لوردها فى المتن ، فراحت تنتمس أسبابا أخرى مختلفة لا تصلح فى نظرنا لبناء حكمها الذى لا شك فى أن العدالة هى التى أملت عليها ، فقالت أن سكوت المستأنف عليه التلقى عن المنازعة فى التوبة الإجبارية منذ سنة ١٩٤٤ وبحلول المستأنف تخفيض القيسة الإجبارية لما اضطرت الاحوال بالاسماعيليه وشكر المستأنف عليه المذكور للمستأنف على هذه الحقة ، كل ذلك يقطع بعدم جدية طعن المستأنف عليه المذكور فى قانونية الأجرة ، هذا فضلا عن أنه لم يذكر سببا معقولا لسكوته عن المنازعة طوال هذه المدة ولم يطعن على عقد الأيجار باى طعن يبطله قانونا كما لم يطعن على عقود الاتحاق اللاحقة لمعد الإيجار والتي تؤيد قانونية الأجرة المتفق عليها باى طعن يبطلها ، ومن ثم تكون دعواه بطلب تخفيض الأجرة قائمة على غير أساس .

نقول أن هذه الأسباب لا تصلح لبناء الحكم لانه كان ثابتا من واقعه الدعوى أن المستألف عليه المذكور قدم عقد إيجار صادر من المؤجر نفسه عن المدين داتها عن مدة يدخل فيها شهر إبريل ١٩٤١ وثبت به أن الأجرة المسبأة فيه هي دون الأجرة المتفق عليها في عقده بكثير وثبت انه لم يحصل على العقد المذكور الا أخيرا ، فالقول بأن سكوته يفيد عدم جدية المنازعة ليس صحيحا وانما الصحيح هو أن الأجرة التي دفعها هي الأجرة القانونية بحسب ما أوردناه في المتن وانه لا زيادة فيها .

وفي قضية أخرى رفضت محكمة أسوان الابتدائية صراحة أن تأخذ بها ذهبا انه في المتن وكانت وقائع القضية تلخص في أن مالكا أجر في سنة ١٩٦٢ مكانا يقع على ناصية شارعين من شوارع مدينة أسوان اللذين شملهما الموسيع في العهد الآخر ، فأصبحا شارعين رئيسيين فضلا عن ازدهار العمران في مدينة أسوان كلها بسبب مشروعات الثورة وذلك بأجرة شهرية قدرها ١٠ جنيهات ، فطلب المستأجر تخفيض الأجرة الى ٢.٥ قرشا شهريا وأثبت أن المكان ذاته كان مؤجرا في سنة ١٩٥٠ من والد المدعى عليه الى شخص آخر بهذه القيمة الأخيرة ، وتمسك المدعى عليه بأن زيادة الأجرة راجعة الى تحسين صنع المحل بسبب العمران في مدينة أسوان وأضافا تينة مقابل التحسين لهذا المحل نظرا لتوسيع شارعى عباس فريد وإبطال التحرير وأضافا مقابل التصريح باستعمال المكان مقهى .

ورفضت المحكمة الأخذ بدفاع المدعى عليه وقضت بتخفيض الأجرة الى ٢.٥ قرشا شهريا وقلعت في ذلك :

« انها لا ترى مبررا لزيادة هذه الأجرة ( الواردة في عقد المستأجر السابق المؤرخ ١٩٥٠/٦/١ ) التي لم يختلف عليها الطرفان اصلا ، بقوله أن صنع المدين قد تحسن بسبب زيادة العمران في مدينة أسوان لأن هذا القول يؤدي بذاته الى عدم اعمال احكام التشريع الاستثنائي على مدينة أسوان كلها لأن العمران قد شمل هذه المدينة بأسرها وتأثرت تأثيرا واضحا بأيجاد الثورة ، كما يؤدي هذا القول ايضا الى تعطيل احكام هذا التشريع بالنسبة الى غالبية مدن الجمهورية العربية المتحدة التي ازدهرت كلها واتسع نطاق العمل فيها والتصنيع ، ومن ثم فان هذا الوجه من أوجه دفاع المدعى لا يقوم على اساس منطقي قانوني سليم . وبالنسبة للقول بأنه قد تصرح للمدعى باستعمال المدين مقهى اذا كان ذلك لا يضر بسلامة المدين فان هذه الاضافة لا يمكن بحال أن تؤدي الى رفع الأجرة من ٢.٥ قرش الى عشرة جنيهات في حين أنها تحصل حاصل في نظر القاتون ، اذ من المقرر أن للمستأجر الحق في استغلال المدين المؤجرة بشرط عدم الاخلال بالتزاماته التعاقدية وعدم الاضرار بالمؤجر ، فإضافة المدعى عليه الى عقد الإيجار شرطا هو في حقيقته منصوص عليه في القاتون وتزيد لنص قاتونى ، ومن ثم فلا يجوز أن تضاف أجرة في مقابل اثبات هذا الشرط ، فضلا عن أن الزيادة الكبيرة في الأجرة مجرد اضافة هذا الشرط تؤكد أن المقصود به مجرد =



١٩٤١ حكمت على الملاك برد مبالغ باهظة قد لا تنفى بها أملكهم . وان  
أرادت أن تتفادى ذلك ، تعين عليها أن تجد لها مخرجا قانونيا منه .

وظاهر ان العدالة تأبى أن ينفرد المستأجر دون المؤجر بمزايا  
التصقيع المستمر أو المعارض ، ولا سيما أن المؤجر هو الذى يتحمل  
الغرم وحده فى الحالة العكسية أى فى حالة انحطاط الصقع أو تحول  
العمران عن الجهة التى فيها المكان المؤجر ، اذ يبادر المستأجر حينئذ الى  
انهاء العقد تخلصا من هذا الغرم (٩٣) . وقد نص القانون المدنى ذاته  
فيما يتعلق بأجرة الحكر على أن لا يجوز التحكير بأقل من أجرة المثل  
وتريد هذه الأجرة أو تنقص كلما بلغ التعبير فى أجرة المثل حدا يجاوز  
الخمس زيادة أو نقصا ، على أن يكون قد مضى ثمانى سنوات على آخر  
تقدير ( المادة ١٠٠٤ مدنى ) ، فمن باب أولى يكون من حق المؤجر أن  
يزيد فى الأجرة التى تحسب على أساس أجرة المثل فى أبريل ١٩٤١ كلما  
طرأت على العين المؤجرة تحسينات فى الصقع من شأنها أن تجعل أجرة  
مثيلتها — ان وجدت — مصقعة فى أبريل ١٩٤١ أكثر من أجرة مثيلتها  
قبل التصقيع .

هذا لحق أن قوانين الضرائب الحديثة قد غرخت على الملاك الذين

---

= التحايل على أحكام القانون الاستثنائى ويتمين على هذه المحكة منع هذا  
التحايل امعلا لروح التشريع الاستثنائى وحكته .

( اسوان الابتدائية ١٧ مايو ١٩٦٦ فى القضية ١٥٥/١٩٦٥ لاجلرات  
على اسوان ) وقد أبت محكمة استئناف اسيوط هذا الحكم فى الاستئناف  
رقم ٦٠ سنة ٤١ ق بتاريخ ١٥ مارس ١٩٦٧ .

(٩٢) يرى الاستاذ السهنورى ان تغيير صقع المكان المؤجر يجب ان  
يقام له وزن فى تحديد الأجرة زيادة ونقصا ، فيسمح بزيادة الأجرة تبعا  
لتحسن الصقع وينقصها تبعا لتدنیه ( السهنورى ج ٦ ص ٩٣١ و ٩٣٢ ) .  
ويذهب الاستاذ العطلل الى عكس ذلك فلا يقيم وزنا لتغير الصقع زيادة  
أو نقصا بصنة عالية ، ولا يجيز زيادة الأجرة الا فى مقابل فرض ضريبة  
تحسين ( العطلل ص ١٠٦ ) .

تتحسن أملكهم بسبب تنفيذ المشروعات العامة ضريبة تصنين بنسبة عالية ، فليس من العدل أن يقع هذا الضرم على الملاك وأن ينفرد المستأجرون بالانتفاع بهذا التصنين دون مقابل ودون أن يجوز للملاك إنهاء العلاقة التأجيرية والانتفاع بأملكهم وما أصابها من تحسين (٩٤) .

ولسنا نرى من الوجهة القانونية صغوية في الأخذ بما تقتضيه العدالة ، ذلك أنه من المسلم أن الأجرة التي تتخذ أساسا لحساب الأجرة الجائر الاتفاق عليها الآن هي الأجرة الفعلية لنفس المكان أو أجرة مثله في أبريل ١٩٤١ ، وأن الأجرة الفعلية أو أجرة المثل هذه مفروضة فيها أنها قد حددت في مقابل أزايا التي كانت موجودة وكان ينق لل مستأجر أن ينتفع بها في أبريل ١٩٤١ ، وأنه يجب أن يضاف إليها مقابل لكل مزنة جديدة أو لكل التزام يلتزم به المؤجر الآن زيادة على الالتزامات التي كان يلتزم بها في أبريل ١٩٤١ ، ولا شك في أن التصحيح المستر أو العارض — كما في الرواج الوقتي الذي أصاب مدينة الاسماعيلية بسبب ازدهامها بانجيونس الأجنبية في ابان الحرب العالمية الثانية وما بعدها — يتيح للمستأجر الحالي مزايا قيمة لم يكن لها وجود في ابريل ١٩٤١ ، فلم تقوم في الأجرة الفعلية التي تم الاتفاق عليها في ذلك التاريخ ، فيجب تقويمها وازافة قيمتها الى تلك الأجرة الفعلية لكي يتكون من جملتهما الأجرة التي تتخذ أساسا للأجرة التي يجوز الاتفاق عليها طبقا للتشريع الاستثنائي (٩٤ مكرر) .

---

(٩٤) قربه حكم مصر — الدائرة ١٣ — بتلخيص ١٦ مارس ١٩٥٥ المشار اليه في هاشي ٥٠ .

ويؤكد الاجماع ان يكون منعقدا على ذلك في حالة فرض ضريبة تحسين (انظر في هذا المعنى السنبورى ج ٦ ص ٩٣١ و ٩٣٢ ، المطار ص ١٠٦ ، ١٠٧ ، ونقضى حتى ١٣ يونيو ١٩٨١ في الطعن رقم ١٧٥ و ١٧٦ سنة ٤٦ ق . .

(٩٤ مكرر) وفي هذا المعنى ايضا الاستاذ السنبورى ج ٦ ص ٩٣١ وهو يذهب الى وجوب تطبيق هذا المبدأ نزولا في الحالة المعكسة ، أى الحالة =

واذا لم تكن هناك أجرة فعلية في أبريل ١٩٤١ أو تعذر اثباتها ،  
وتعين الرجوع الى أجرة المثل ، فلا شك في أن ما طرأ على العين من  
تصحيح يجب أن يعد من عناصر المماثلة التي تراعى في تقدير أجرة المثل .  
فإذا كانت العين ذات واجهة واحدة تقع في حارة ضيقة لا يجاوز عرضها  
سنة أمتار أو ثمانية ثم صارت لها واجهة جديدة تقع على كورنيش النيل ،  
تعين في تقدير أجرة المثل لهذه العين أن يبحث عن مثيل لها ذى واجهتين  
في سنة ١٩٤١ احدهما تقع على طريق يعادل في سعته وفي جماله وموقعه  
طريق الكورنيش الجديد ، ولا يجوز الوقوف في ذلك عند حد أجرة مثيل  
لها في سنة ١٩٤١ ذى واجهة واحدة في حارة ضيقة كما كانت عليه هذه  
العين في سنة ١٩٤١ . هذا ما تقتضيه المماثلة التي نص عليها القانون  
كما تقتضيه العدالة على الوجه الذى تقدم ، فلا نرى داعيا للتحرج من  
الأخذ به .

غير أن هذا رأى لم يصادف قبولا من محكمة النقض فقصت  
بعكسه في حكمها الصادر بتاريخ ٢٨ نوفمبر سنة ١٩٨٤ في الطعن  
رقم ٦٥٩ لسنة ٤٩ ق حيث قررت : أنه لما كانت المادة ١/٤ من  
قانون ١٣١ لسنة ١٩٤٧ المنطبق على واقعة الدعوى قد حددت نسبة  
الزيادة التى يجوز للمؤجر أن يزيدها على أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١  
أو على أجرة المثل في هذا الشهر للمحال التجارية بواقع ٤٥٪ إذا كانت  
الأجرة المتفق عليها أو أجرة المثل لا تتجاوز خمسة جنيهاً شهريا ،  
كما نصت الفقرة الثانية من ذات المادة على أن يدخل في تقدير الأجرة  
المتفق عليها أو أجرة المثل تقويم كل شرط أو التزام جديد لم يكن

---

= التى ينخفض فيها صقع المكان المؤجر ، كان يكون واقعا في شارع تجارى  
هام فتتحول النجارة من هذا الشارع الى شارع غيره في منطقة أخرى ،  
فيلزم تقدير أجرة مثل المكان المؤجر في هذا الصقع المنخفض في شهر أبريل  
سنة ١٩٤١ ثم اجراء الزيادة القانونية على أساس هذا التقدير ، ( المرجع  
ذاته ص ٩٣٢ ) .

وهارن عكس هذين الرايين العطار ص ١٠٦ .

واردا في العقود قبل أول مايو سنة ١٩٤١ أولم يجز العرف في هذا التاريخ بغرضه على المستأجر بما مؤداه أن هذا النص يواجه حالة ما اذا زيدت التزامات المستأجر الحالي عما كانت عليه في شهر ابريل سنة ١٩٤١ بما يعادلها من التزامات على المؤجر فتقوم هذه الزيادة وتطرح من الأجرة ، وتقابل ذلك حالة ما اذا زيدت التزامات المؤجر عما كانت عليه في هذا الشهر وترتب عليها أن زادت مزايا المستأجر ، فتقوم هذه الزيادة وتضاف الى الأجرة ، كما في حالة الاصلاحات والتحسينات التي يقوم بها المؤجر في العين المؤجرة وترتب ميزة للمستأجر وتزيد انتفاعه بها . وقد قصد المشرع من ذلك أن يعيد التوازن بين حقوق المؤجر وحقوق المستأجر ، فخص على تقويم كل شرط أو التزام جديد يشكل عبئا على عاتق أحد المتعاقدين في حساب الأجرة . لما كان ذلك ، وكان القول بصقع المكان لا يعتبر شرطا أو التزاما جديدا يفرض على المؤجر أو المستأجر ، ومن ثم فلا يسوغ قياس الزيادة في صقع المكان على التحسينات والاصلاحات التي تشكل عبئا على عاتق أحد المتعاقدين اذ من المقرر أن قوانين ايجار الأماكن من القوانين الاستثنائية والتي يتعين تفسيرها في أضيق الحدود .

## ٢٢ - تقويم المزايا غير اللصيقة بالعين لا يرد عليه قيد -

وكما يصح أن يدفع المستأجر زيادة في الأجرة مقابل الاصلاحات والتحسينات التي تدخل على العين المؤجرة ، كذلك يصح أن يلتزم بمقابل بعض المزايا الأخرى كاستعمال التلفزيون واستهلاك المياه والكهرباء واستخدام الفراش والبواب والكايتب . الخ . غير أن هذه المزايا الأخيرة مزايا لها كيانها المستقل عن الانتفاع بالعين المؤجرة ذاتها ، وليست لصيقة بالعين كما هو شأن زيادة الانتفاع الناشئة من الاصلاحات أو التحسينات ، ولذلك يكون الاتفاق على مقابلها حرا (٩٤مكرر ثان) ،

لا يخضع فيه الطرفان الى أى رقابة قضائية(٩٥) شأنه فى ذلك شأن  
ايجار المكان مفروشا(٩٥ مكرر ) . طالما لم يثبت أن القصد من الاتفاق  
على قيمة هذه المزايا هو التحايل على أحكام القانون فيكون عندئذ

---

= سنة ٥٠ ق ، ٧ يناير سنة ١٩٧٦ مجموعة أحكام النقض ٢٧ — ١ — ١٥٣  
— وقد أوردنا أسباب أولهما بالهاتش رقم ٣ مكرر .

(٩٥) وقد قضت بذلك محكمة القاهرة الابتدائية ( الدائرة ١٢ )  
فى ٢٠ فبراير ١٩٥٥ فى القضية رقم ١٤٤ سنة ١٩٥٥ حيث قررت أن هناك  
فى وثائق الدعوى عناصر أخرى جديدة الى جانب المين المؤجرة ذاتها كانت  
محل اعتبار من الطرفين وروعت من جانبها وقت التعاقد وكان لها اثر  
ملحوظ فى تقدير الاجرة بمبلغ ١٢ جنيه و ٥٠٠ مليم بدلا من اجرة المثل المقدرة  
بستة جنيهات ، وتستشف المحكمة من هذا التعاقد أن ارادة الطرفين قد  
انصرفت الى تقويم هذه المزايا بمقدار الزيادة بين اجرة المثل والاجرة التى تم  
الاتفاق عليها ، ولا تلك المحكمة بعد هذا أن تتدخل فى تقدير هذه المزايا  
وتقويمها ، اذ انها ليست لاصقة بالمعين المؤجرة ذاتها كالاصلاحات التى  
يجريها الملك بالمعين المؤجرة ومن الممكن استئجار المين بدونها وللطرفين  
المتعاقدين كامل الحرية فى تقويم هذه الزيادة وتقدير مقابل لها ولا دخل  
لاحد فى ذلك .

وقضت به ايضا محكمة استئناف القاهرة ( الدائرة الرابعة المخنية )  
بتاريخ ٢٠ ابريل ١٩٦٨ فى الاستئناف رقم ٣٨٢ سنة ٨٥ ق .

وفى هذا المعنى ايضا استئناف القاهرة ( الدائرة الرابعة ) فى ٤ ابريل  
١٩٦٨ فى الاستئناف رقم ٤٢١ سنة ٨٥ ق .

وايضا الدائرة ١٥ ايجارات فى ٢ نوفمبر ١٩٦٩ فى الاستئناف رة ٧١٤  
سنة ٨٥ ق .

وايضا من الدائرة ذاتها ( ١٥ ايجارات ) بتاريخ ١ مارس سنة ١٩٧٤  
فى الاستئناف رقم ١٩٦٩ سنة ٨٩ ق وقد جاء فيه أنه وأن كانت اجرة الشقة  
موضوع الدعوى وفقا للقانون ١٥ مليم ٤٠ جنيه وهو ما لا خلاف عليه بين  
الطرفين ، الا أن الذى تستخلصه المحكمة من عقد الايجار المبرم بينهما أن  
ارادة الطرفين قد انصرفت الى تقويم المزايا التى نص عليها فى العقد والتى  
تمثل فى استعمال المنقولات التى تضمنها الكشف المرفق بالعقد ، فضلا عن  
مقابل استهلاك المياه والنور وتخويل المستأجر حق التاجير من البساطين  
بما يعادل الزيادة بين اجرة المكان والاجرة التى تم الاتفاق عليها ، ولا تلك  
المحكمة التعرض لتقدير هذه المزايا وتقويمها لكونها ليست لصيقة بالمعين  
المؤجرة ذاتها ، وللطرفين كامل الحرية فى تقويمها وتقدير مقابل لها .

وقد طعن فى حكم ٢٠ ابريل ١٩٦٨ سالف الذكر بالنقض فى الطعن ٥

« رقم ٣٢٢ سنة ٢٨ ق وقضى في الطعن بتاريخ ٧ مايو ١٩٧٤ بنقض الحكم المطعون فيه في هذا الخصوص وقالت محكمة النقض في ذلك ما يلي :

« أنه لما كان قانون إيجار الأياكن رقم ١٢١ سنة ١٩٤٧ ينص في مادته الأولى على أن تسرى أحكامه فيها عدا الأراضي الفضاء على الأياكن وأجزاء الأياكن على اختلاف أنواعها المؤجرة للسكنى أو كغير ذلك من الأغراض ، وكان من المقرر في قضاء هذه المحكمة أنه إذا كان لتأضي الموضوع السلطة الثابتة في تحصيل لهم الواقع في الدعوى من الأدلة المقضية له ومن وزن هذه الأدلة وتقديرها ، إلا أنه يخضع لرقابة محكمة النقض في تكيف هذا الفهم وفي تطبيق ما ينبغي تطبيقه من أحكام القانون وكان الحكم المطعون فيه بعد أن أورد مضمون البيان الملحق بمقتضى الإيجار والمقتضى الزايم الموجودة بالشقة موضوع النزاع وهي منفأة وسفارتان معدنيتان وطلاء حوائط ثلاث غرف بالزيت وتغطية حوائط الحبلين والمطبخ بـ«لغيشاني» ووجود عداد للنور وآخر للياه وحق المستاجر في إيداع سيارته بجراج العمارة ، أورد بعد ذلك قوله أن الثابت مما تقدم أن هناك ميزات خاصة قد ألحقت بالمعين المؤجرة بفار النزاع وهي حق المستاجر في إيداع سيارته بالجراج المعد لذلك بالعمارة وتركيب ستائر معدنية بها وفرضها بمشع من نوع خاص ، وقد اتفق في عقد الإيجار على أن هذه الميزات قد روعيت عند التاجر وأن الأجرة المسماة في العقد تعتبر كلاً لا يتجزأ سواء استبرأ الانتفاع بـ«لك الميزات لم استغنى عنها . ولا جدال في أن مثل هذه الميزات من شأنها أن تخرج المعين المؤجرة من نطاق القانون ١٢١/١٩٤٧ وأن من بين الميزات التي ألحقت بشقة النزاع ما هو غير لصيق بالمعين المؤجرة ويمكن الانتفاع بها بدونها ، ومن ثم فإن مثل هذه الميزات المنفصلة عن المعين والتي ألحقت بها في عقد الإيجار والكشف المرفق به من شأنها أن تنأى بها عن نطاق تطبيق أحكام القانون ١٢١/١٩٤٧ فيما يتعلق بتحديد أجرتها ، ويتمتع بحق الاعتماد بالأجرة المسماة في ذلك العقد وعدم المساس بها .

« ولما كان ذلك وكان الثابت مما أورده الحكم المطعون فيه ومن عقد الإيجار المقضية صورته من الطاعن أن موضوع عقد الإيجار هو شقة معدنة للسكنى في عمارة المطعون ضده ، ولا يغير من طبيعة هذا الموضوع بوصفه مكاناً من الأياكن المعدة للسكنى والتي تسرى عليها أحكام القانون ١٢١/١٩٤٧ والقوانين المعدلة أو المكملة له أن يكون المؤجر ( المطعون ضده ) قد خول المستاجر ( الطاعن ) بمقتضى العقد الحق في إيداع سيارته بجراج العمارة وفي الانتفاع بالسفارتين المعدنيتين والمشع المشار إليها في الحكم المطعون فيه ما دام الغرض الأساسي من الإيجار على ما هو ثابت بالمعقد هو المكان ذاته بحيث يعتبر ما خوله المؤجر للمستاجر في المعقد من النوع للسالك الانتفاع إليه هو عنصر ثانوي بالنسبة للمكان المؤجر ولا يصدون أن يكون من قبيل الميزات الإضافية التي تعتبر بهذا الوصف — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — في حكم التحسينات التي يدخلها المؤجر في المعين =

« المؤجرة قبل التأجير ، فيحق له تقويمها وإضافة مقابل الانتفاع بها إلى أجره الأمكن التي تحدد على الاسس التي قررها القانون ١٢١ سنة ١٩٤٧ والقوانين المعدلة والمكحلة له .

« لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه وإن لم يخرج في تكييفه للعقد موضوع الدعوى عن أنه عقد إيجار مكان معد للسكنى ، ولم يعتبر المزايا المذكورة مقصودة لذاتها باعتبارها الفرض الاساسى في التعاقد أو أن عقد الإيجار يخلط بعملية مالية أخرى مغايرة ، بل اعتبر ما خوله المؤجر للمستاجر من حقوق مجرد مزايا ملحقة بالمكان المؤجر ، ألا أنه قضى على الرغم من ذلك بعدم خضوع أجره الشقة مثار النزاع لأحكام القانون سالف الذكر تأسيسا على أن ما ألحق بها من مزايا غير لصيق بها ويمكن الانتفاع بها بدونها في حين أن ذلك ليس هو المفاد في تكييف العقد قانونا ولا أثر له في تحديد طبيعته ، فإن الحكم المطعون فيه يكون أخطأ بذلك في تطبيق القانون بما يستوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة إلى بحث باقى أسباب الطعن » .

غير أنه يلاحظ على ما ذهب إليه حكم النقض هذا من اعتبار الميزات المستقلة غير اللصيقة بالعين في حكم التحسينات التي يدخلها المؤجر في العين المؤجرة قبل التأجير محل نظره لأنه قياس مع الفارق ، إذ أن التحسينات المشار إليها تكون مندمجة في العين المؤجرة لا يمكن فصلها عنها ولا استقلالها عنها فتصبح من مكوناتها ويكون الانتفاع بها جزءا لا يتجزأ من الانتفاع بالعين ذاتها ، ويسرى على تعيين مقابل الانتفاع بها حكم مقابل الانتفاع بالعين ذاتها ، فيخضع للتحديد القانونى ، أما المزايا غير اللصيقة فتختلف عن التحسينات في أن لها كياناتها المستقلة ويمكن فصلها عن العين ، فلا تسرى على تعيين مقابل الانتفاع بها أحكام تحديد مقابل الانتفاع بالمكان المؤجر ، شأنها في ذلك شأن الأثاث الذى يزود به المكان الذى يؤجر مفروشا . ولا يهم بعد ذلك أن تكون تلك المزايا الإضافية غير اللصيقة بالعين عنصرا ثانويا بالنسبة للمكان المؤجر كما لا يهم أن يكون الأثاث عنصرا ثانويا بالنسبة للعين التي تؤجر مفروشة . وإنما المهم فقط أن تكون تلك المزايا أو ذلك الأثاث عنصرا حقيقيا وليس مجرد عنصر صوري أريد به ستر تحليل على القانون ( انظر ما تقوم في نيذة ١٩ ) .

انظر في هذا المعنى نقض مدنى ٧ يناير ١٩٦٧ في الطعن رقم ٦٢٤ سنة ٤٠ ق مجموعة أحكام النقض ٣٧ — ١٥٣ — ٤٠ . وقد قرر أنه متى ثبت أن الإيجار مقابل إيواء السيارة بالجراج يشمل أجره المثل ومقابل مزايا أخرى اختلطت بأجرة المثل كحفر قبعة المياه المستهلكة وأجرة الكهرباء وأجرى العمال العاملين بحراسة العربات والمتولين تنظيفها وشن كلفة الأدوات المستعملة في ذلك وكذلك الأجرة المتفق عليها في البند الثالث من عقد الإيجار تشمل أجره مثل المكان المؤجر كما تشمل مقابل تلك المزايا الأخرى والتي لها كياناتها المنفصلة أتية الذكر اختلافا يتعذر معه الفصل بينهما ، وكان المطعون عليه لم يذهب إلى أن تقويم هذه المزايا قد اتخذ ذريعة للتحليل على القانون ، فإن اتفاق =

للقاضي سلطة التقدير (٩٦) . وقد حكم بأن مجرد اتفاق المتعاقدين على وجه الانتفاع بالعين المؤجرة في غرض معين ليس من قبيل الميزة الاضافية التي يستحق المؤجر مقابلا عنها زيادة على الأجرة القانونية(٩٦مكرر) .

**٢٢ مكرر — اضافة قيمة ضريبتى الدفاع والأمن القومى حتى تاريخ الفاتهما —** غرض القانون رقم ٢٧٧/١٩٥٦ على العقارات المبنية ضريبة دفاع بنسبة ٢٠٪ من الايجار السنوى للعقارات المفروضة عليها ضريبة طبقا لأحكام القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ ، ونص في المادة الثانية منه على أن يقع عبء تلك الضريبة بالنسبة الى العقارات المبنية

---

= الطرفين على الأجرة المحددة لذلك في العقد يعتبر هو شريعة المتعاقدين لاجوز المساس به . فإذا كان الحكم قد عدل في هذه الأجرة بالزيادة تأسيسا على ارتفاع قيمة الخدمات والمزايا المذكورة ، فله يكون خطأ في تطبيق القانون بما يوجب نقضه . وايضا ٢٦ يناير ١٩٧١ مجموعة أحكام النقض ٢٢ — ١٢٥ — ٢٢ ، وفي هذا المعنى عبد الناصر المطار . ط ٢ ص ١٤٥ ، البكرى ج ١ سنة ١٩٨٢ ص ٤٦ نبذة ٣٠ و ص ٢٨٢ نبذة ٢٨٩ وما بعدها ، العمروسي في قانون ايجار الامكن المعدل سنة ١٩٧٧ ص ٨٩ و ص ٩٠ ، محمد ليبب شنب في الايجار سنة ١٩٦٤ نبذة ٦٦ ص ٧٠ ، محمود منصور في قضاء ايجار الامكن سنة ١٩٧٨ ص ١٦ و ص ١١٢ و ص ١١٤ .

وقضت محكمة النقض أخيرا في حكمها الصادر بتاريخ ٢٨ فبراير سنة ١٩٨٨ في الطعن رقم ٤١٦ ، سنة ٥١ ق بأن اتفاق المؤجر والمستأجر على مقابل المزايا المستقلة من العين المؤجرة يجب اعماله ما لم يقصد به التحايل على القانون . ويجوز اللجوء الى القضاء أو الاتفاق لتعديل مقابل هذه المزايا زيادة أو نقصانا ( مثال بشأن أجرة البواب ) .

(٩٥ مكرر) انظر ما تقدم في نبذة ١٩ .

(٩٦) نقض مدنى ١٤ ابريل ١٩٧٦ مجموعة أحكام النقض ٢٧ — ١٥٣ — ٤٠ ، وايضا ٦ مارس ١٩٧٣ مجموعة أحكام النقض ٢٤ — ٢٨٤ — ٦٨ ، ٢٦ يناير ١٩٧١ مجموعة أحكام النقض ٢٢ — ١٢٥ — ٢٢ .  
(٩٦مكرر) نقض مدنى ١٧ يناير ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٣٠ — ٢٤٧ — ٥٧ ، وحكم آخر في التلاريخ ذاته مجموعة أحكام النقض ٣٠ — ٢٦١ — ٥٨ .



المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤ والخاضعة لأحكام القانون ١٩٤٧/١٢١ على المستأجر إلا الشاغل للسكن ، وفيما عدا ذلك يقع عبء تلك الضريبة على الممول الأصلي ، ثم رغمت هذه الضريبة الى الضعف أى الى ٥٪ بموجب القانون رقم ١٩٦٢/١٠٨ برفع سعر ضريبة الدفاع ، ثم فرضت على العقارات المذكورة ضريبة أخرى لأغراض الأمن القومى بمقتضى القانون رقم ١٩٦٨/٣٣ الذى نص على أن يسرى على هذه الضريبة حكم ضريبة الدفاع سالفة الذكر ، أى أن عبئها يقع على عاتق المستأجر بالنسبة للعقارات المبنية المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤ والخاضعة لأحكام القانون ١٩٤٧/١٢١ (٩٦مكرر ثان) .

وبناء على ذلك أصبحت أجرة الأماكن المذكورة بعد أن تحسب على أساس أجرتها فى شهر أبريل ١٩٤١ وأن تضاف إليها الزيادة المقررة بمقتضى القانون ١٩٤٧/١٢١ ومقابل العناصر الأخرى التى تقدم أنها تستوجب تقويمها وإضافة مقابل لها الى أجرة الأساس الزيدة ووفقا للقانون ، يتعين أن يضاف إليها أيضا قيمة ضريبتى الدفاع سالفتى الذكر وهى ٥٪ وقيمة ضريبة الأمن القومى وهى ٢٪ فى الوحدات التى لا تتجاوز أجرة الفرفة فيها ٣ جنيه شهريا أو ٤٪ فى الوحدات الأخرى .

ولذلك جاز للمؤجر أن يطلب إضافة قيمة هاتين الضريبتين الى القيمة الايجارية التى تحسب كما تقدم (٩٧) . فان طلب ذلك حكم له به ، وان لم يطلبه فلا تحكم له به المحكمة من تلقاء نفسها (٩٧مكرر) .

---

(٩٦مكرر ثان) انظر ما سيجىء فى نبذة ٩٨ .

(٩٧) أما ضريبة الجهاد التى فرضها القانون رقم ١٩٧٣/١١٨ على ملاك العقارات المبنية ، فلا تضاف الى الاجرة .

(٩٧ مكرر) فى هذا المعنى نقض مئذى ٢٠ أبريل سنة ١٩٧٧ مجموعة احكام النقض ٢٨ - ١٠١٢ - ١٧٣ وقد جاء فيه انه لما كان المفروض على محكمة الموضوع هو تحديد القيمة الاجبارية لشقة النزاع الخاضعة لاهكام =

وقد ألغيت هاتان الضريبتان وكذلك ضريبة الجهاد التي كانت مفروضة على ملاك العقارات ، وذلك بنص المادة ٣ من قانون إصدار قانون الضرائب على الدخل ( القانون رقم ١٥٧/١٩٨١ ) .

٣٣ - تقدير أجرة الأماكن المبنية سنة ١٩٤٢ وسنة ١٩٤٣ . هل تراعى فيه زيادة تكلفة تلك المباني - يلاحظ أن الأماكن المبنية بعد قيام الحرب العالمية الثانية الى أول يناير ١٩٤٤ وبخاصة ما بنى منها في سنة ١٩٤٢ وسنة ١٩٤٣ قد تكلفت أكثر مما تم بناؤه قبل الحرب ، وأن القانون مع ذلك سوى بين النوعين من حيث تحديد الأجرة فيهما على أساس أجرة المثل في أبريل سنة ١٩٤١ ، مما يلقي غبنا كبيرا على عاتق ملاك النوع الأول اذا لم يراع في تقدير أجرة المثل سوى موقع المكان واتساعه فقط دون التكاليف التي تكلفها . وتتقضى العدالة أن ينظر في أجرة المثل في شهر أبريل سنة ١٩٤١ الى مكان تكلف مثل ما تكلفه المكان الذي تم تشييده في سنة ١٩٤٣ .

وقد غرض هذا الموضوع على المحاكم ، فقررت بصدده أن أقصى ما تستطيع عمله في هذا الشأن في حدود النصوص القانونية هو تقدير أجرة هذه المباني على أساس أجرة المباني المماثلة لها التي تكون قد أنشئت وأجرت في شهر أبريل سنة ١٩٤١ فقط وعدم الاعتداد بأجرة المثل في المباني التي تكون قد شيدت قبل ذلك في سنى الرخاء . واذا تعذر وجود مبانى مماثلة في المنطقة ذاتها أنشئت في سنة ١٩٤١ فيمكن الرجوع الى أجرة المثل للمباني التي أنشئت قبل ذلك مع اضافة زيادة اليها بنسبة الارتفاع الذى حدث في تكاليف البناء من تاريخ انشاء

---

= القانون ١٢١ سنة ١٩٤٧ وكانت الضريبتان المشار اليهما لا تعدان أحد عناصر الأجرة التي تصلف الى القبية الإجبارية وفقا له وكانت القوانين الصادرة بغرض ضريبتى الدفاع والامن القومي لم تدمج في القانون ١٢١ سنة ١٩٤٧ لأن ذلك لا يستوجب من المحكمة تطبيقهما من تلقاء نفسها عند تقدير الأجرة .

المباني المقيس عليها الى أبريل سنة ١٩٤١ ، ثم اضافة الزيادة القانونية على مجموع ذلك ، فاذا كانت شقة النزاع بنيت في سنة ١٩٤٣ فتحسب أجرتها على أساس أجرة شقة مماثلة لها تكون أنشئت في أبريل ١٩٤١ مضافا اليها نسبة الزيادة القانونية . فان تعذر الاهتداء الى هذا المثل في المنطقة ذاتها ، تعين الرجوع الى مثل قديم أى الى شقة مماثلة مما يكون قد أنشئ قبل أبريل سنة ١٩٤١ وتقدير نسبة الزيادة في التكاليف ورفع أجرة المثل بهذه النسبة ثم اضافة الزيادة القانونية على مجموعهما (٩٧مكرر ثان) . فاذا كانت أجرة المثل القديم خمسة جنيهات مثلا ، وكانت الزيادة في تكاليف البناء من تاريخ انشائه في سنة ١٩٣٧ أو سنة ١٩٣٨ مثلا الى أبريل سنة ١٩٤١ قد بلغت ٨٠٪ ، فان أجرة الشقة الجديدة تحسب على أساس ٥ جنيه + ٨٠٪ أى ٤ جنيه + الملاوة القانونية بنسبة ١٢٪ فتكون الأجرة القانونية للشقة الجديدة ١٠ جنيه و ٨٠ ملليم .

وظاهر أن هذا الحكم يدرأ عن الملاك غبنا فاحشا ويحقق العدالة الى حد كبير .

غير أن محكمة النقض أبت أن تقر وجهة النظر هذه وذهبت الى عكس ذلك في حكمها الصادر بتاريخ ١٠ نوفمبر ١٩٧٦ في الطعن رقم ١٣٦ سنة ٤٣ ق (٩٨) حيث قررت أن « مفاد ما تقضى به المادة ٤ من القانون ١٩٤٧/١٢١ أنها اعتدت بتحديد أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ أو بأجرة المثل لهذا الشهر باعتباره الشهر السابق مباشرة على ظهور أزمة المسكن في الحرب العالمية الثانية على تقدير أن الأجرة فيه لا تزيد على الأسعار الطبيعية التي كانت سائدة قبلها ، دون أن تحفل بالاختلاف

---

(٩٧مكرر ثان) مصر الابتدائية ٢٥ فبراير ١٩٥٢ في القضايا أرقام ٥٢٠٣ ، ٥٢٠٤ ، ٥٢٠٦ ، ٥٢٠٨ كل مصر .  
(٩٨)مجموعة أحكام النقض ٢٧ — ١٥٥٤ — ٢٩٢ .

بين تكاليف انشاء عين الفزاع وتكاليف عين المثل بسبب الظروف الاقتصادية التي أدت الى أن الأماكن التي شيدت بعد قيام الحرب العالمية الثانية زادت تكاليفها عما تم بناؤه قبل نشوبها ، اكتفاء بما قدره المشرع من أن هذا الفرق يقابله النسبة المئوية التي يضيفها القانون الى أجرة ذلك الشهر . يؤيد ذلك أن المشرع كان بوسعه النص على ذلك حسبما فعل بالنسبة لمدينة الاسكندرية والتي جعل الخيار فيها بين أجرة شهر أغسطس سنة ١٩٣٩ أو أبريل سنة ١٩٤١ للظروف الخاصة بتلك المدينة » .

ومع احترامنا لقضاء محكمة النقض نلاحظ أن النسبة المئوية التي يضيفها القانون الى أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ لا صلة لها مطلقا بالفرق بين تكاليف ما شيد من المباني بعد نشوب الحرب العالمية الثانية وتكاليف ما تم بناؤه منها قبل ذلك لأن القانون أضاف هذه النسبة المئوية الى أجرة شهر أبريل ١٩٤١ بصفة عامة شاملة هذين الفريقين من المباني على السواء ، فلا يصح أن يقال أن المشرع اكتفى فيما يتعلق بالزيادة في تكاليف المباني التي أقيمت بعد نشوب تلك الحرب بإضافة النسبة المئوية الموحدة اليها لأن هذه النسبة أضيفت أيضا الى أجرة المباني القديمة التي أقيمت قبل ارتفاع قيمة التكاليف بسبب نشوب الحرب .

ومن جهة أخرى اذا كان المشرع قد خص مدينة الاسكندرية بنص خاص جعل فيه الخيار للمؤجر بين أجرة شهر أغسطس سنة ١٩٣٩ وأجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ ولم يفرد نصا خاصا يعالج به أمر المباني التي أقيمت بعد نشوب الحرب بتكاليف تزيد كثيرا عما كانت تتكلفه اقامة المباني حتى أبريل سنة ١٩٤١ ، فليس مفاد ذلك أنه أهدر زيادة التكاليف المذكورة وأبى أن يقيم لها وزنا في تقدير أجرة المباني . وبما أن العدالة تقتضى اقامة وزن لهذا الفرق في التكاليف ، وبما أن المباني التي استحدثت بعد أبريل سنة ١٩٤١ لم تكن لها أجرة هبطية في ذلك

الشهر ويتعين وفقاً لنص القانون تقدير أجرتها على أساس أجره المثل في ذلك الشهر ، فانه يتعين أن تقدر أجره المبنى المستحدث بعد أبريل سنة ١٩٤١ على أساس أجره بناء قائم في ذلك الشهر يماثله من كافة الوجوه بقدر الامكان سواء من حيث الموقع أو المساحة أو جودة المواد ومستوى التشطيب ، وتاريخ الانشاء أو تكاليفه (٩٩) بحيث يماثله في نسبة ايراده الى تكاليفه . وهكذا تتحقق العدالة من طريق تطبيق النص تطبيقاً صحيحاً .

٢٤ — اثبات الأجرة الأساسية — ويقع عبء الاثبات على من يدعى أن الأجرة الحالية تختلف عن الأجرة القانونية زيادة أو نقصاً (١٠٠) . فإذا ادعى المستأجر أن الأجرة زائدة وطلب نقصها ، وجب عليه أن يثبت أجره شهر أبريل ١٩٤١ أو أجره المثل . وإذا ادعى المؤجر أن الأجرة تقل عما يسمح به القانون وطلب الزيادة ، كان عليه اثبات أجره شهر أبريل ١٩٤١ أو أجره المثل (١٠١) . فان عجز من يقع عليه منهما هذا العبء من الاثبات عن النهوض به رفضت دعواه (١٠٢) . وتعين اعمال الأجرة المتفق عليها في العقد (١٠٣) .

وكلفت المادة الخامسة من القانون ١٩٤٧/١٢١ تنص على أنه « اذا لم توجد عقود كتابية أو تعذر الحصول عليها . جاز اثبات شروط

(٩٩) يراجع ما تقدم في نبذة ٢٤ .

(١٠٠) نقض مدني ١٨ فبراير ١٩٧٦ في الطعن رقم ٦١١ لسنة ٤٠ ق وايضا ٣١ مارس ١٩٧٦ مجموعة احكام النقض ٢٧ — ٨٢٣ — ١٥٨ ، وايضا ٢٨ ديسمبر ١٩٨١ في الطعن رقم ٦٨٢ لسنة ٤٥ ق ، وايضا ٥ ابريل ١٩٨٦ في الطعن رقم ٢٣٦ لسنة ٤٣ ق .

(١٠١) نقض مدني ٣١ مارس سنة ١٩٧٦ مجموعة احكام النقض ٢٧ — ٨٢٣ — ١٥٨ (الدائرة ١٥) في ٢١ مايو ١٩٦٩ في القضية ٢٤٩٠ ، ١٩٦٦ ، ٣١ مايو ١٩٦٩ في القضية ١٦٦٧/٢٣٩٦ .  
(١٠٢) انظر ما سيجيء فيما بعد في الهامش ١٣١ .  
(١٠٣) نقض مدني ٣٠ يونيو ١٩٧٩ في الطعن رقم ٤٥/١٠٠٩ ق .

التعاقد والأجرة المتفق عليها والتكليف الإضافية المشار إليها فيما تقدم بجميع حرق الاثبات مهما كانت قيمة هذا النزاع » . وظاهر أن هذا النص كان يقصر تطبيقه على شروط التعاقد المتعلقة بالأجرة والتكاليف الإضافية التي يقلم لها وزن في حساب الأجرة دون حصول التعاقد السابق في ذاته . (١٠٣ مكرر) ويقضى بأن اثبات ذلك يكون أولا وقبل كل شيء بالكتابة ان وجدت ، والا فيكلفه الطرق بما في ذلك البينة والقرائن (١٠٤) . ولم يكن ذلك الا تطبيقا للقواعد العامة في الاثبات ، لأن محل الاثبات فيه ليس عملا قانونيا في ذاته وانما هو أجره وشروط منظور إليها باعتبارها مجرد وقائع قانونية مقبوضة أساسا لتحديد الأجرة (١٠٥) .

ولذلك يتعين العمل بهذا الحكم في ظل القانون الحالي بالرغم من عدم اشتماله على نص مماثل ، وذلك باعتباره تطبيقا للقواعد العامة (١٠٦) .

---

(١٠٣ مكرر) انظر في اجازة اثبات التملق ذاته للمستاجر بكلفة الطرق بناء على كل من القانونين رقمي ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ، ٥٢ لسنة ١٩٦٩ (نقض مخني ١٧ فبراير ١٩٨٢ في الطعن رقم ١٠٦ سنة ٥١ ق وقد جاء فيه أن استثناء الحكم المطعون فيه الى الدلالة المستفادة من امداد هيئة الكهرياء شقة النزاع بالتأجير الكهريائي ووضع عداد فيها باسم المطعون ضده في اثبات الاجارة ، لا يعدو أن يكون استنباطا لقرينة قانونية صحيحة) .

(١٠٤) انظر ما سيجيء في شأن هذا النص في نبذة ٤٦ ونبذة ٦٤ وفي هذا المعنى الاسكندرية الابتدائية بهئية استئنافية ١٢ يناير ١٩٤٣ تطبيقا للمادة ٤ من الامر رقم ٣١٥ المطبقة للبلاد ٥ من القلتون رقم ١٩٤٧/١٢١ (الحماية ٢٢ - ٥٧٤ - ٢٣٧) .

وقد جرى قضاء محكمة النقض على أن شرط جواز اثبات اجرة الاساس بكلفة الطرق الا يوجد عقد مكتوب عينت فيه الاجرة ( نقض مخني ٢٨ ديسمبر ١٩٨١ في الطعن رقم ٦٨٢ سنة ٤٥ ق ) .

(١٠٥) في هذا المعنى ايضا السنهوري في الوسيط ج ٦ نبذة ٦١٧ من ١٠١٦ ، نقض جنائي ٨ فبراير ١٩٦٦ مجبوعة احكام النقض الجنائي ١٧ - ١١٥ - ٢١ . نقض مخني ٢٢ نوفمبر ١٩٧٨ مجبوعة احكام النقض ٢٩ - ١٧٢١ - ٢٢٤ في الطعن رقم ٤٤٢ سنة ٤٥ ق .

(١٠٦) نقض مخني ٣١ مارس ١٩٧٦ في الطعن رقم ٥٥٦ سنة ٤١ ق =

وظاهر أن أهم كتابة تفيد في ذلك هي عقد ايجار المين ذاتها عن شهر أبريل ١٩٤١ - فاذا وجد عقد اجارة عن مدة لا يدخل فيها شهر أبريل ١٩٤١ ( ولا شهر أغسطس ١٩٣٩ فيما يتعلق بالاسكندرية ) ، فإنه لا يصلح في ذاته دليلا على الأجرة التي يعتبرها المشرع أساسا للأجرة الحالية القانونية (١٠٧) ، ولكن يجوز اتخاذه قرينة قضائية . ويعتبر كالمعقد ذاته في هذا الشأن الايصال بالأجرة (١٠٨) .

لما اذا وجد عقد اجارة يشمل شهر أبريل ١٩٤١ وكلفت له حجية على الطرف الذي يراد الاثبات ضده ، اعتبرت الأجرة المسماة فيه هي الأجرة التي يعول عليها في حساب ما يجب أن تكون عليه الأجرة الحالية أيا كان تاريخ إبرامه (١٠٩) ولم يجز اطواحها والبعث عن أجرة المثل ، ما لم يثبت أن تلك الأجرة كانت لحظوف خاصة تخفف عن أجرة المثل في ذلك الوقت زيادة أو نقصا (١١٠) ، كان يكون المكان مؤجرا في شهر أبريل سنة ١٩٤١ بقصد استعماله استعمالا يزيد من نسبة استهلاكه أو تكون أجرته في ذلك الشهر أقل من أجرة المثل مراعاة لاعتبارات

---

م مجموعة أحكام النقض ٢٧ - ٨٢٢ - ١٥٧ ، وايضا ٢٨ أبريل ١٩٧٦ في الطعن رقم ٢٤٠ سنة ٤٢ ق .

(١٠٧) الاسكندرية المخططة ١٧ يناير ١٩٤٦ ( ٥٨ ص ٥١ ) .  
(١٠٨) المنهوى في الوسيط ج ٦ ص ١٠٦٧ هامش ١ ، نقض مدني ١٩ يناير ١٩٧٧ في الطعن رقم ٥٧٢ سنة ٤٢ ق ، وايضا نقض مدني ٢٦ أبريل ١٩٨٠ في الطعن رقم ٨٢٢ سنة ٤٤ ق .

(١٠٩) استئناف القاهرة ( الدائرة ١٥ ايجارات ) بتاريخ ٢٣ مايو ١٩٧٤ في الاستئناف رقمي ٢٢٥٠ و ٢٣٦٠ سنة ٨٨ ق . ويشترط في ذلك أن يكون المعقد حقيقيا والأجرة الواردة به ليست صورية ، ويجوز للمستاجر اللاحق أن يثبت هذه الصورية بكافة الطرق ( نقض مدني ٢٥ فبراير ١٩٧٦ في الطعن رقم ١٣١ سنة ٤٠ ق مجموعة أحكام النقض ٢٧ - ٤٩٤ - ١٠٢ ) .  
(١١٠) الاسكندرية المخططة ٢١ فبراير ١٩٤٦ ( ٥٨ ص ٥٨ ) ، مصر الدائرة الثانية في أول أكتوبر ١٩٦٢ في القضية رقم ٢٤٥٦ سنة ١٩٦٢ ، ٢٠ أكتوبر ١٩٦٢ في القضية رقم ١٨٠١ سنة ١٩٦٢ ، الدائرة ٩ في ٢٤ فبراير ١٩٦٨ في القضية رقم ٥٤٥٠ سنة ١٩٦٥ .

انسانية (١١١) أو مجاملة لقریب أو صديق • فحينئذ يتعين على المحكمة أن تزن هذه الظروف وتقدرها وتحسب ما كانت تكون عليه أجرة المثل بدونها •

وتطبيقا لذلك اذا قدم المستأجر عقد اجارة عن العين ذاتها صادرا من المؤجر نفسه اليه أو الى مستأجر سابق عن مدة يدخل فيها شهر أبريل ١٩٤١ ، كان هذا العقد حجة على المؤجر دون حاجة الى ثبوت تاريخه لصدوره من نفس المؤجر الذى يحتج عليه ، ولم يجز لهذا المؤجر انهاء مغايرة الأجرة المسماة فيه للأجرة الحقيقية الا بالكتابة • فان كان العقد المقدم من المستأجر صادرا من المالك السابق ، فانه طبقا للقواعد العامة لا يكون حجة على المالك الحالى الا اذا كان له تاريخ ثابت قبل انتقال الملكية ، غير أنه قد حكم بأن المادة ١٢ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ (وتقابلها المادة ٢٢ من القانون ١٩٦٩/٥٢ والمادة ٣٠ من القانون ١٩٧٧/٤٩) نصت على أن مثل هذا العقد يصحح به بصفة استثنائية في حق المالك الجديد (١١٢) • ولكن هذا الحكم محل نظر اذا

---

(١١١) مصر الابتدائية ( الدائرة ١٢ ) ٢٥ ابريل سنة ١٩٥٥ فى القضية رقم ٥٢٢٩ سنة ١٩٥٢ على مصر حيث كانت المستجرة فى ابريل سنة ١٩٤١ امرأة فقيرة تعيش من تاجر الكتب التى ترسلها اليها الناس مجانا ، وقد جاء فيه أن المدمى عليها استشهدت بشاهد قرر أن الكولونيل غوشى توسط اليها بان مدام هيلى سيدة فقيرة ومهاجرة وتقوم على تربية فئتين وأن لا مورد رزق لها الا من تاجر الكتب التى ترسلها لها العائلات مجانا على سبيل المساعدة وأن تلك السيدة طلبا كانت تقدر على دفع الأجرة وأنه لذلك يكون ما تضمنه عقد اجارة مدام هيلى المذكورة فى سنة ١٩٤١ لا يمثل أجرة المثل اذ أن قبول الملك الضامح عن جزء من الأيجار لاعتبارات ودوافع انسانية أو للمجاملة لا يصح الاخذ به على سبيل القطع ولا يعد قياسا يعتد به ، بل يتعين على المحكمة أن تزن هذه الدوافع وتقدرها •

وانظر ايضا مصر الدائرة الاولى ٢٤ نوفمبر ١٩٦٢ فى القضية ٢١٨٥ سنة ١٩٥٧ •

(١١٢) مصر ( الدائرة ١٢ ) ١٠ يونيه ١٩٥٢ فى القضية رقم ٤١٨٢ سنة ١٩٥٢ •



أن المادة المشار إليها جاءت استثناء من حكم القواعد العامة ، وهى لم تنص على الاستثناء عن ثبوت التاريخ الا بالنسبة للعقود القائمة الصادرة من مالك سابق لتقرير سريانها فى حق المالك الجديد دون حاجة الى ثبوت تاريخها ، فلا يصح أن يقاس على العقود القائمة الصادرة من مالك سابق العقود السابقة أى التى انتهت العمل بها والتى يراد الاحتجاج بها لا لتقرير سريانها ونفاذها فى حق المالك الجديد بل لمجرد اثبات أجرتها السابقة ازامه .

أما اذا قدم المؤجر عقد اجارة مبرما بينه وبين المستأجر الحالى عن مدة تشمل شهر أبريل ١٩٤١ لميثبت أن الأجرة الحالية لا تتجاوز الحد القانونى أو لا تبلغه ، كان هذا العقد حجة على المستأجر وفقا للقواعد العامة ولو لم يكن ثابت التاريخ ، ولا يجوز له اثبات ما يخالفه الا بالكتابة أو بالبينة والقرائن فى الحالات التى يجوز فيها ذلك استثناء ، وبخاصة فى حالة الاحتيال على القانون (١١٢مكرر) . أما اذا قدم المؤجر عقد اجارة صادرا منه هو الى مستأجر سابق عن مدة تشمل شهر أبريل ١٩٤١ ، فإن هذا العقد لا يحتج به على المستأجر الحالى الا اذا كان له تاريخ ثابت فى أبريل ١٩٤١ ، أو غيما قبل ذلك ولكن مدته تشمل شهر أبريل ١٩٤١ (١١٣) ، وهينئذ تعتبر الأجرة المسماة فيه هى الأساس الذى تحسب بناء عليه الأجرة الحانية ، ولكن يجوز للمستأجر اثبات مغايرة تلك الأجرة المسماة للأجرة الحقيقية بكلفة الطرق لأنه لم يكن

---

(١١٢مكرر) نغض مخنى ٢٨ ديسمبر ١٩٨١ فى الطعن رقم ٦٨٢ سنة ٤٥ ق .

(١١٣) الحيزة الابتدائية ( الدائرة الاولى ) ١٤ مارس ١٩٦٦ فى القضية رقم ١١٤٥/١٩٥٥ ، مصر الابتدائية ( الدائرة ٩ ) ١٠ فبراير ١٩٦٨ فى القضية ٦٠٦٩ سنة ١٩٦٥ وحكم بأنه اذا قدم المؤجر محضر حجز موقوع على مستأجر سابق ، فإن الأجرة المذكورة فى هذا المحضر تعتبر ثابتة مادام المستأجر الحالى لم يقدم ما ينقضها ( مصر الدائرة ٩ فى يناير ١٩٦٨ فى القضية رقم ٦٢٤٦ سنة ١٩٦٥ ) .

طرح في ذلك العقد وكان يستحيل عليه بسبب ذلك أن يحصل وقت إبرام العقد على كتابة تثبت خلاف المدعى فيه (١١٤) . فإذا لم يكن العقد المقدم من المؤجر ثابت التاريخ في أبريل ١٩٤١ أو قبل ذلك ، فإنه لا يكون حجة على المستأجر الحالي الذي ينزاع في الأجرة ويتعين على المؤجر تقديم دليل غير عليه ما يدعيه في شأن أجرة أبريل ١٩٤١ ، ولكن يجوز للمحكمة في هذه الحال أن تأخذ بهذا العقد باعتباره قرينة إذا وجدت قرائن أخرى تعزز لديها أن الأجرة المسماة فيه تتفق مع أجرة المثل في ذلك التاريخ كأن تكون أجرة الطبقات الأخرى من البناء ذاته مطابقة للأجرة المسماة في العقد المقدم (١١٥) ، ويجوز لها بالتالي أن ترفض طلب المستأجر الاحالة على التحقيق لاثبتت الأجرة الحقيقية بالمينة (١١٦) .

(١١٤) الجيزة الابتدائية الدائرة الأولى ١٤ مارس ١٩٦٦ في القضية رقم ١٩٦٥/١١٤٥ .

(١١٥) مصر الابتدائية ( الدائرة ٩ ) ١٠ فبراير ١٩٦٨ في القضية رقم ١٩٦٥/٦٠٩٩ . وتقضى مدني ٥ أبريل ١٩٨٩ في الطعن رقم ٢٣٦ سنة ٤٣ ق وقد جاء فيه أن عقد الإيجار — ويقاس عليه الإيصال الصادر من المؤجر بتبض الأجرة عن مدة لا يدخل فيها شهر الأساس — وأن كان لا يصلح لهما بهذه المثابة دليلاً كاملاً لاثبات الأجرة التي يعتبرها المشرع أساساً للأجرة القانونية ، إلا أنه يجوز اتخاذه قرينة قضائية عليها .

(١١٦) قارن مصر الابتدائية ٦ مارس ١٩٥٠ المحاية ٣٠ — ٥٠٨ — ٢٧٧ حيث قرر أنه لا يكفي من جانب المستأجر في دعوى يقيمها ضد المؤجر بطلب تخفيض الأجرة المتعاقد عليها بينهما بالتطبيق لنص المادتين الرابعة والسادسة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أن يتخذ لنفسه من العقد الذي يقيم المؤجر للتدليل به على أن أجرة المكان ذاته في أبريل سنة ١٩٤١ كانت في حدود القيمة الإيجارية المطعون عليها مؤقتاً سلباً مجرداً بقوله عدم حجته عليه لأنه لا يحل تاريخاً ثابتاً وإنما هو مطالب إذا ما ارتأى سلوك طريق الطعن بالصورية عليه أن يقدم للمحكمة القرائن التي يسوقها لتأييد هذا الطعن والتي من شأنها جعله قريب الاحتمال بما يبرر معه إحالة الدعوى إلى التحقيق ، فإن هو لم يفعل هذا وتبين من جهة أخرى أن أجور باقي المباني المثلثة في نفس المقار كانت وقتذاك في حدود الأجرة المينة في العقد المطعون عليه تبين الأخذ بما جاء بهذا العقد وترتيب كلفه آثاره القانونية عليه .

وإذا كان المؤجر قد استكتب المستأجر الحالي عند إبرام عقده اقرارا باعتباره بصحة عقد المستأجر السابق الذي تضمن تجديد أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ ، وطعن المستأجر في هذا الاقرار بأنه غير مطابق للواقع وأن المؤجر اشترطه للتصايل على القانون ، فيجوز للمحكمة مطالبة المؤجر باثبات أجرة شهر أبريل ١٩٤١ بحيث اذا عجز عن ذلك يجرى تحديد الأجرة وفقا لأجرة المثل (١١٧) .

وإذا قدم أحد الطرفين عقدا مثبتا لأجرة شهر أبريل ١٩٤١ وقدم الآخر عقدا صادرا من المستأجر الأصلي الى مستأجر من الباطن عن مدة يدخل فيها أيضا شهر أبريل ١٩٤١ وكانت الأجرة في كل منهما مختلفة عنها في الآخر ، مع اتحاد محل الايجار وشروطه ، فقد قضت محكمة الاستئناف المخططة بأن العقدين يتعثران في هذه الحالة ويتعين اثبات أجرة المثل بغيرهما (١١٨) . ونحن نرى أن الأجرة المسماة في العقد الأول تعتبر هي الأجرة الأساسية بالنسبة لمن يكون مستأجرا أصليا حاليا وأن الأجرة المسماة في عقد التأجير من الباطن تعتبر هي الأجرة الأساسية بالنسبة لمن يستأجرون من الباطن .

ويقوم مقام عقد الايجار في اثبات أجرة الأساس ايصال سداد الأجرة في الشهر المتخذ أساسا لحساب الأجرة القانونية ، ولو كان صادرا من المالك السابق الذي كان يملك العقار في ذلك الشهر . فإذا لم ينازع المالك الحالي أمام محكمة الموضوع في حقيقة الأجرة المذكورة في ذلك الايصال ، امتنع عليه اثاره ذلك الجدل لأول مرة أمام محكمة النقض (١١٩) .

---

(١١٧) مصر الابتدائية ( الدائرة ١٣ ) ٢٢ يونيه ١٩٥٥ في القضية رقم ٤٧٤٢ مضمنة ١٩٥٤ .  
(١١٨) استئناف الاسكندرية المخططة ١٧ ابريل ١٩٤١ ( ٥٩ من ١٧٨ ) .  
(١١٩) نقض مضمي ٣١ مارس ١٩٧٦ مجموعة احكام النقض ٢٧ - ٨١٥ - ١٥٧ .

فاذا لم توجد كتابة مثبتة أجرة أبريل ١٩٤١ ، فيجوز اثباتها بكافة الطرق الأخرى بما في ذلك البينة والمقارن مهما كانت قيمة الأجرة (١٢٠) ( المادة ٥ من القانون ١٩٤٧/١٢١ ) ، وذلك لأن المطلوب اثباته ليس التعاقد في ذاته بل قيمة الأجرة في تاريخ معين . وهي تعتبر واقعة مادية اتخذها المشرع أساسا لتحديد الأجرة القانونية الحالية .

ويسرى كل ما تقدم ليس على اثبات الأجرة النقدية التي كانت متفقا عليها في أبريل ١٩٤١ فحسب ، بل أيضا على اثبات كافة الالتزامات العينية التي كان المستأجر في ذلك التاريخ ملتزما بها ، وقد تقدم أنه يجب تقويمها وإضافة قيمتها الى تلك الأجرة النقدية (١٢١) .

واذا لم يمكن اثبات أجرة أبريل سنة ١٩٤١ الفعلية أو كانت العين غير مؤجرة خلال ذلك الشهر ، فيلجأ الى أجرة المثل ، أى أن الأصل التحويل على الأجرة الفعلية ، ولا يصار الى أجرة المثل الا عند عدم ثبوت الأجرة الفعلية (١٢٢) ، بعد استنفاد طرق الاثبات كافة . فاذا طلب المدعى الاحالة الى التحقيق لاثبات الأجرة التعاقدية في أبريل ١٩٤١ ، فلا يصار الى أجرة المثل الا اذا لم يؤد التحقيق الى ثبوت الأجرة التعاقدية أو رأت المحكمة أن طلب الاحالة الى التحقيق غير

---

(١٢٠) مصر ( الدائرة ٩ ) ١٤ ديسمبر ١٩٦٨ في القضية رقم ٢٩٥٥ / ١٩٦٧ ، نقض مبنى ٣١ مارس ١٩٧٦ في الطعن رقم ٥٥٦ سنة ٤٨ في مجموعة احكام النقض ٢٧ - ٨٢٣ - ١٥٨ ، وايضا ٢٨ ابريل ١٩٧٦ في الطعن رقم ٣٤٠ سنة ٤٢ ق ، ١٩ يناير ١٩٧٧ مجموعة احكام النقض ٢٨ - ٢٦٦ - ٥٦ ، وقد جاء فيه انه يجوز اثبات أجرة الاساس بكافة الطرق بما فيها البينة والمقارن وان عقد الايجار أو ايصال الاجرة عن مدة لا ينفذ فيها شهر الاساس يمكن اعتبارهما قرينة قضائية على الأجرة القانونية ويقع عبء اثبات مخالفة الاجرة المدونة بهما لاجرة شهر الاساس على عاتق من يدعيه .

(١٢١) راجع ما تقدم في نبذة ٢٦ .

(١٢٢) مصر ( الدائرة ٩ ) ٢٤ فبراير ١٩٦٨ في القضية رقم ٥٤٥٠ / ١٩٦٥ .

## جدى أو غير منتج (١٢٣) •

ويكون تقدير أجره المثل عادة — عند عدم ثبوت الأجرة الفعلية لشهر أبريل ١٩٤١ — عن طريق ممانية أهل الخبرة أماكن مماثلة للعين المختلف على أجرتها من حيث صقعها وموقعها واتساعها وعدد غرفها وتاريخ انشائها (١٢٤) وتكاليفه ودرجة العناية بتشييدها وبتغيير المزايا والمرافق فيها (١٢٥) الخ ، وإثبات أجرتها في شهر أبريل ١٩٤١ وإقامة وزن لكل فرق ذى شأن بين العين المختلف على أجرتها والأعين التى تمت معاينتها (١٢٦) • ويستعان بأهل الخبرة في كل ذلك (١٢٧) • وقد تدخل في تقدير أجره المثل قيمة الزيادة في الأجرة التى نصت عليها المادة ٤ من القانون ١٢١/١٩٤٧ (١٢٨) •

(١٢٣) قرب في هذا المعنى استئناف القاهرة الدائرة ١٥ إيجارات بتاريخ ١٢ يناير ١٩٧٤ في الاستئناف رقم ٤٥٤ سنة ٨٩ ق •  
(١٢٤) استئناف القاهرة الدائرة ١٥ إيجارات بتاريخ ٢١ فبراير ١٩٧٤ في الاستئناف رقم ٢٢٥٢ سنة ٨٨ ق •  
(١٢٥) مصر الابتدائية ٣١ مايو ١٩٧٠ في الدعوى رقم ١٦٢٩ سنة ١٩٥٩ المؤيد بحكم استئناف القاهرة ( الدائرة ٢٨ إيجارات ) بتاريخ ١٨ نوفمبر ١٩٧٤ في الاستئناف رقم ٢٩٧٣ سنة ٨٩ ق •  
(١٢٦) مصر الابتدائية ( الدائرة ١٢ ) ١٧ يناير ١٩٥٥ في القضية رقم ٩٢ سنة ١٩٥٣ ، وفي هذا المعنى نعمان جبعة ص ٩٣ و ٩٤ •  
(١٢٧) انظر في مباشرة الخبير مأموريته وإجراءاتها وما يشترط لصحة تقريره ومحاضر أعماله . كتابنا في أصول الإثبات وإجراءاته ط ٤ ج ٢ سنة ١٩٨٦ نبذة ٢٥٤ وما بعدها •  
وقد حكم بأن تناقض الخبير في تقريره يبطله ، فإذا صرح في تقرير أول قدمه من مباشرة المأمورية التى نصب لها أن الشقة المسترشد بها لا تصلح مثلا لشقة الزواج ، ثم لما أعيدته إليه المأمورية اتخذ تلك الشقة ذاتها مثلا ، فإن هذا ما يبطل تقريره ويجعل الحكم الذى أئبني عليه بطلا ( استئناف القاهرة الدائرة ١٥ إيجارات بتاريخ ٢٣ مايو ١٩٧٤ في الاستئناف رقم ٢٢٨٢ سنة ٩٠ ق ) •  
وحكم بأن الاعتراض على كيفية تحديد الخبير لأجرة المثل ووسيلة اثباتها لا يجوز اثرته لأول مرة أمام محكمة النقض ( نقض مدنى ٢٦ أكتوبر ١٩٧٧ في الطعن رقم ٣٧٤ سنة ٤٢ ق ) •  
(١٢٨) نقض مدنى ٢ نوفمبر ١٩٧٦ مجموعة أحكام النقض ٢٧ — ١٥٠٥ — ٢٨٤ •

ويقتضى ذلك بطبيعة الحال أن يكون للعين المؤجرة مثيل في جميع ما ذكر أو في أغلبه . وإذا كان ثمة اختلاف بين العين المقيس عليها والعين المقيسة ، تعين لجواز القياس أن يكون هذا الخلاف في دائرة ضيقة حتي لا يفسد التماثل (١٢٩) . أما إذا انفردت العين المؤجرة بسميزات خاصة تجعلها لا مثيل لها ، تعذرت المقارنة وأصبح تعيين أجره المثل مستحيلا ، وتعين حينئذ الأخذ بالأجرة الاتفاقية . فإذا لم تكن هذه العين مؤجرة في أبريل ١٩٤١ كان المؤجر حرا في تقدير أجرتها ولم يكن للمستاجر من سبيل الى خفض هذه الأجرة بعد الاتفاق عليها (١٣٠) .

---

(١٢٩) استئناف مصر ( الدائرة ١٥ ايجارات ) بتاريخ ١٤ مارس ١٩٧١ في الاستئناف ٣٢١٨ صنع ٨٧ ق .

(١٣٠) في هذا المعنى مصر الابتدائية - الدائرة الرابعة - ١٢ ديسمبر ١٩٥٣ في القضية رقم ٢٦٨٨ لسنة ١٩٥٣ وتخلص وقائع هذه القضية في أن شخصا استاجر من آخر فيلا سنة ١٩٣٧ بليجار سنوي قدره ٥٠٠ جنيه واستمر يدفع هذه الأجرة الى سنة ١٩٤٩ حيث رفع دعواه قل فيها انه تبين له ان تلك الأجرة تزيد على أجره المثل بكثير وطلب خفضها ، فعينت المحكمة خبيراً لتقدير أجره المثل في أبريل سنة ١٩٤١ . فقدر الخبير هذه الأجرة بثلاثمائة جنيه في السنة . ولكن المحكمة لم تأخذ بذلك وقالت في اسباب رفضها :

« وحيث انه بمراجعة تقرير الخبير تبين ان الرجل اثبت حالة فيلا النزاع وحالة الفيلات الأخرى التي ارشد عليها المدعى ثم عاين بناء على طلب المدعى عليه تلك الفيلا التي تشغل مفوضية النمسا طلبتها الاول واثبت هذه الإعلنة في محضر أعماله دون أن يشير اليها في تقريره .

والذي يخلص من تقرير الخبير ما يلي :

١ - ان فيلا النزاع على درجة ريفية من الفن المعماري وهي مزودة بالاثاث والمعدات والمدافئ ونفثورات المياه والاعصدة الرخلمية وما الى ذلك من أعمال الزخرفة والتجميل .

٢ - ان الفيلات التي استشهد بها الخبير في تقريره هي عبارة عن منازل مبانيها عادية تنقل عن مستوى فيلا النزاع .

« وحيث انه يبين من تقرير الخبير ان فيلا النزاع فريدة في بنائها وتنسيقها وجمالها وانه لا وجه للمقارنة بينها وبين الفيلات الأخرى . =

ويعتبر تقدير تواجر التماثل أو انعدامه بين الشقة المؤجرة وشقة المثل من مسائل الوقائع التي يستقل بها قاضي الموضوع متى كان استخلاصه سائفا (١٣٠ مكرر) .

وتطبيقا لذلك حكم بأنه اذا لم يقدم أحد من طرفي النزاع أمالكن مشابهة للعين المؤجرة لتقدير أجرة المثل على ضوءها ، اعتبر المستأجر وهو المكلف أصلا بالاثبات أنه قد عجز بذلك عن اثبات أن الأجرة المتفق عليها تريد على أجرة المثل في أبريل ١٩٤١ رغم إتاحة فرصة ذلك له .

« وحيث أنه بهذا الاختلاف الذي لم يمار أحد فيه تنعدم عناصر المقارنة والمقارنة التي يمكن اتخاذها أساسا سلبيا لتقدير أجرة المثل خصوصا اذا لم يغيب عن البال أن « المثل » لفة هو « التشبه » الذي يقتضي أن تتوافر لشئيين معالم وخصائص تجعل التمييز بينهما دقيقا . ولا يجوز في المنطق القانوني الانحراف عن هذا المعنى اللغوي لأن المشرع حين أوجب التقدير بأجر المثل لم يشأ أن يظلم أحدا بل جعل في حسابه أن التقدير يكون على هذا المناط كلها توافرت عناصره المعادلة السلبية وهي متوافرة دون شك في الحالات العادية التي تستهدف فيها جبهة المستأجرين مسد حاجتها الى السكن في نطاق الأجرة المعقولة بما يتشبه مع السير الطبيعي للأمور . أما الحالات النادرة التي يقل فيها النظير وتتعد المقارنة لعدم توافر عناصرها المادية أو يمل المستأجر فيها الى الترف ، فاتها تكون محكومة بضوابط أخرى أقل ترمنا وهي الأدلة والقرائن الأخرى المستندة من ظروف النزاع لأنه ليس من العدل في شيء أن تقاس أجرة عقار منفرد أو ممتاز على أجور عقارات تقل من مستواه بدرجة كبيرة ولو كانت أكثر اتساعا وأخضر غرضا لأن أعمال الزخرفة والفن والتجميل كثيرا ما تكون ذات أهمية خاصة في نظر المستأجر المترف وليس لها نفس الأهمية في الإجارة العادية .

« وحيث أن هذا المعنى لم يغيب عن المحكة حين كلفت الخبر بتلك المهمة . وإذا كان الخبر أوضح في تقريره انعدام التماثل ثم قدر أجرة على أساس المقارنة ببلغ ٢٥ جنيه فان هذا التقدير يعتبر جزائيا ينبغي عدم التمويل عليه وبذلك تكون الدعوى خالية بالرغم » .

وفي هذا المعنى أيضا البطارط ٢ من ٢٥ ، ٢٦ ، ١٤٠ هـاشم (١) : كابل محمد بقوي في المرجع في قانون ليجار الامكن سنة ١٩٦٣ ص ١٢٨ .  
١٣٠ مكرر) نقض مدني ٢٨ ديسمبر ١٩٨١ في الطعن رقم ٦٨٢ سنة ٤٥ ق .

## تخفيض دعوى التخفيض (١٣١) • ولا يكفي أن يقدم المستأجر حكماً

(١٣١) مصر ( الدائرة الاولى ) ٤ مارس ١٩٦١ فى القضية رقم ٢٣١١  
سنة ١٩٥٧ .

وفى هذا المعنى ايضا مصر ( الدائرة ١٥ ) ٢٤ مايو ١٩٦٩ فى القضية رقم ١٩٦٦/٢٤٩٠ وقد جاء فيه « ولما كان عبء اثبات الاجرة يقع على عاتق من يدعى مخالفتها للاجرة القانونية زيادة أو نقصا ، وحيث انه لما كان ذلك وكان الثابت من مطالعة تقرير الخبير الذى تأخذ المحكمة بها ورد فيه بشأن عجز المدعى عن اثبات اجرة شهر الاساس ان المدعى قد عجز عن اثبات اجرة شهر الاساس ، ابريل ١٩٤١ ، أو الارشاد عن اجرة المثل ، فلا جدال فى فساد دعوى المدعى ، مما يتعين معه القضاء برفضها ، ولا تعول المحكمة على ما ورد بتقرير الخبير بشأن تحديد الاجرة مادام ان هذا التحديد لم يكن وليد القانون ( أى انه لم يكن نتيجة اثبات الاجرة الفعلية للمعين فى ابريل ١٩٤١ أو اثبات اجرة مثلها ) ، وانما جاء بناء على تقدير الخبير .

وفى هذا المعنى ايضا مصر الابتدائية الدائرة الخامسة ٣ مارس ١٩٦٨ فى القضية رقم ٦٢٨١ سنة ١٩٦٥ ، ( الدائرة ٩ ) ٢٨ يونيو ١٩٦٩ فى الدعوى ١٩٦٤/٦٠٥٣ ، واستئناف القاهرة ( الدائرة ١٥ ) اكتوبر ١٩٧٠ فى الاستئناف رقم ٢٠٥٨ سنة ٨٧ ق ، وايضا ٢٥ اكتوبر ١٩٧٠ فى الاستئناف رقم ١٧١٨ سنة ٨٧ ق ، ( الدائرة ١٥ ) حكمان بتاريخ ٢٤ يناير ١٩٧١ فى الاستئناف رقم ١٤٤٢ سنة ٨٧ ق والاستئناف رقم ١٤٧٩ سنة ٨٧ ق وحكم ثالث بتاريخ ٢٥ ابريل ١٩٧١ فى الاستئناف رقم ١٩٧٩ سنة ٨٧ ق ، ١٤ يونيو ١٩٧٠ فى الاستئناف رقم ٢٩٥ سنة ٨٧ ق وقد جاء فيه : « ولما كان عبء اثبات الاجرة يقع على عاتق من يدعى مخالفتها للاجرة القانونية زيادة أو نقصا . وقد ثبت من تقرير الخبير وملحقه عجز المستأنف عليها - المستأجرة طالبة التخفيض - عن اثبات اجرة شهر الاساس أو الارشاد عن اجرة المثل رغم اتاحة فرصة كافية وتأجيل الخبير المأمورية مرات عديدة لهذا السبب ، ومن ثم تكون دعواها فاقدة السند خليقة بالرفض ويتعين لذلك القضاء فى موضوع الاستئناف بإلغاء الحكم المستأنف ورفض دعوى المستأنف عليها ، وايضا ٩ مايو ١٩٧٤ فى الاستئناف رقم ١٣٥٩ سنة ٨٩ ق وقد جاء فيه أنه لما كان الثابت من ملحق تقرير الخبير المقدم الى محكمة أول درجة أنه استبعد سقوى المثل اللتين أرشده المستأنف عليه منهما لكونهما قديمتين وعدم إمكان القياس على قديمتيها الإجبارية وأن أيجاد النسبة بينهما غير ممكنة لاختلاف موقعهما عن موقع شقة النزاع ، كما يستلزم من التقرير ذاته أن المستأنف أجرى تمحيلا جوهريا فى المثل ، الامر الذى من أجله أميد تقدير الموائد فى سنة ١٩٤٣ فضلا عن ادخال الكهرباء عام ١٩٥٩ ومتى كان ذلك كله كلفت دعوى المستأنف ولا دليل عليها ، ومن ثم يتعين الحكم برفضها .

وايضا ٩ مايو ١٩٧٤ فى الاستئناف رقم ٢٢٢٨ سنة ٩٠ ق وقد جاء =



صادرا لمصالح مستأجر آخر لعين أخرى بذات العقار لأن هذا الحكم لا يحتاج به المؤجر (١٣٢) ، الا اذا أثبت المستأجر أو اقتنعت المحكمة أن الأجرة الواردة في هذا الحكم تصلح لاعتبارها أجرة المثل . وقد قضت محكمة النقض بأن الحكم الصادر في قضية أخرى لم يكن الخصم طرفا فيها يجوز استناد المحكمة اليه كقرينة لتأييد وجهة نظرها (١٣٣) .

وحكم بأن تقديرات البلدية للموائد التي تحصل عن عقار لا يصح أن تكون أساسا لتحديد الأجرة القانونية (١٣٤) ما لم تكن البلدية نفسها

---

= فيه قوله : « وحيث انه لما كان المستأنف لم يتم الدليل على ان اجرة عين النزاع في ابريل ١٩٤١ اقل من الأجرة التي تماقت عليها ، كما انه لم يتقدم بإثبات اجرة مثل للشقة المذكورة في ذلك التاريخ ، وكان تقرير الخبير الذي ندينه محكمة اول درجة لم يتوصل هو الاخر الى ذلك ، وعلى ذلك تكون الدعوى ولا دليل على صحتها .

وايضا ١٢ مايو ١٩٧٤ في الاستئناف رقم ١٥٠٥ سنة ٨٩ ق وقد جاء فيه ان المحكمة تخلص الى ان التماثل بين شقة المثل وشقة النزاع غير ثابت وانه لا دليل على اجرة شقة المثل في ابريل سنة ١٩٤١ سوى الكشف الرسمي المستخرج عن المدة من ١٩٢٤ الى ١٩٤١ وهو بذاته لا يدل على القيمة الاجبارية الحقيقية لتلك الشقة في ذلك الوقت ولذلك تكون دعوى المستأنف ضدها على غير اساس ومفتقرة الى الدليل .

انظر ايضا ٢٣ مايو ١٩٧٤ في الاستئناف رقم ٣٢٨١ سنة ٨٧ ق وايضا استئناف مصر الدائرة ٢٨ اجارات بتاريخ ١٨ نوفمبر ١٩٧٤ في الاستئناف رقم ٢٩٧٣ سنة ٨٩ ق ، واستئناف مصر الدائرة ١٣ مدني بتاريخ ٢٠ يناير ١٩٧٤ في الاستئناف رقم ٥١٥٧ سنة ٩٠ ق واستئناف مصر الدائرة ١٩ اجارات بتاريخ ٢٩ نوفمبر ١٩٧٦ في الاستئناف رقم ٢٦٢٣ سنة ٩١ ق وفي الاستئناف رقم ٤٠٤٣ سنة ٨٩ ق . وانظر ايضا ما سيجيء في نبذة ٥٩ .

(١٣٢) نقض مدني ٢٨ ابريل ١٩٧٦ في الطعن رقم ٣٤٠ سنة ٤٢ ق ، استئناف القاهرة ( الدائرة ٢٧ اجارات ) بتاريخ ٢٧ فبراير ١٩٧٥ في الاستئناف رقم ٦٤٤٣ سنة ٩٠ ق .

(١٣٣) نقض مدني ٢٥ فبراير ١٩٧٦ في الطعن رقم ١٣١ سنة ٤٠ ق مجموعة احكام النقض ٢٧ — ٤٩٤ — ١٠٢ ، وايضا ٥ يناير ١٩٧٧ في الطعن رقم ١١٥ سنة ٤٢ ق مجموعة احكام النقض ٢٧ — ١٦٦ — ٤٣ .

(١٣٤) الاسكندرية ٢٣ اكتوبر ١٩٦٠ التشريع والقضاء ٣ — ٥٠٢ — ١٥٣ ، مصر ( الدائرة ١٢ ) ٤ ابريل ١٩٥٥ في القضية رقم ١١٤٢ سنة =

طرفا في النزاع الدائر على الأجرة (١٣٥) ، وغاية الأمر أنها تصلح مجرد قرينة على الأجرة (١٣٦) . وأقرت محكمة النقض ذلك حيث قررت جواز اتخاذ عوايد الإهلاك المبنية المربوطة على المكان المؤجر في تاريخ شهر الأساس قرينة على مقدار أجرة المثل لذلك الشهر (١٣٧) ، ومفاد ذلك

= ١٩٥٣ ، مصر (الدائرة الثانية ٢٠ أكتوبر ١٩٦٢ في القضية رقم ٣٠٨٩ - سنة ١٩٦٢ ، مصر (الدائرة ٩) ٢ مارس ١٩٦٨ في القضية رقم ١٩١٥ - سنة ١٩٦٧ ، ١٦ مارس ١٩٦٨ في القضية ١٩٦٦/٥٠٧ ، ٢٣ مارس ١٩٦٨ في القضية ٧٦٧ سنة ١٩٦٤ ، ١٣ أبريل ١٩٦٨ في القضية ١٩٦٧/٥٤٥٧ ، الدائرة الخامسة في ٣ مارس ١٩٦٨ في القضية ٦٢٨١ سنة ١٩٦٥ ، الدائرة التاسعة ٢ يونيو ١٩٦٩ في القضية ١٩٦٤/٦٠٥٣ ، والدائرة ٢٨ في ٢٠ فبراير ١٩٦٩ في القضية ١٩٦٧/٣١٨٢ وفي القضية ١٩٦٧/٣٩٩٦ ، نقض جنائي ٨ فبراير ١٩٦٦ مجموعة أحكام النقض الجنائي ١٧ - ١١٥ - ٢١ ، استئناف القاهرة (الدائرة ١٥) ١٨ أكتوبر ١٩٧٠ في الاستئناف ٢٠٥٨ سنة ٨٧ ق ، وأيضا ١٢ مايو ١٩٧٤ في الاستئناف رقم ١٥٠٥ سنة ٨٩ ق الوارد ملخصه في هامش الصفحة السابقة ، ٩ مايو سنة ١٩٧٤ في الاستئناف رقم ٢٢٢٨ سنة ٩٠ ق المشار اليه في هامش الصفحة السابقة ، ٧ فبراير ١٩٧٤ في الاستئناف رقم ١٥٣ سنة ٩٠ ق ، استئناف القاهرة الدائرة ١٥ إجراءات بتاريخ ٦ يونيو ١٩٧٤ في الاستئنافات أرقام ٦٠/٢٣٩٥ و ٢٤٣٣/٩٠ ق و ٢٤٣٥ سنة ٩٠ ق ، استئناف القاهرة الدائرة ٢٦ إجراءات ١٢ ديسمبر ١٩٧٦ في الاستئناف رقم ٩٧٢ سنة ٩١ ق ، وأيضا استئناف القاهرة الدائرة ١٥ إجراءات بتاريخ ١١ ديسمبر ١٩٧٦ في الاستئناف رقم ٩٢٧ سنة ٩٢ ق وقد جاء فيه أن ما أثبت بالكشف الرسمي من أن القيمة الاجبارية للشقة موضوع الدعوى ٤٨٠٠ شهريا ليس دليلا على أن تلك القيمة هي أجرتها الفعلية إذ أن مبنى هذا التحديد تقدير جزائي لاتخاذ أساسا لربط الضريبة العقارية بحسب . وفي هذا المعنى أيضا حكم آخر من الدائرة ذاتها بتاريخ ٩ ديسمبر ١٩٧٦ في الاستئناف رقم ٣٧٩٢ سنة ٨٩ ق .

(١٣٥) مصر (الدائرة ١٥) ١٢ أبريل ١٩٦٩ في القضية ١٩٦٧/٣٥٨١ ، والدائرة ٩ في ٢٥ مايو ١٩٦٨ في القضية ٧٢٧٧ سنة ١٩٦٦ .

(١٣٦) نقض معنى ٢٨ ديسمبر ١٩٨١ في الطعن رقم ٦٨٢ سنة ٤٥ ق استئناف القاهرة الدائرة ١٣ معنى بتاريخ ٢٠ يناير ١٩٧٤ في الاستئناف رقم ٥١٥٧ سنة ٩٠ ق وقد جاء فيه أن كشف العوايد لا يعتبر دليلا على تحديد الأجرة الواردة فيه ، وأن هي الا مجرد قرينة ، وفي هذا المعنى أيضا استئناف القاهرة الدائرة ٢٦ إجراءات بتاريخ ١٢ ديسمبر ١٩٧٦ في الاستئناف رقم ٩٧٢ سنة ٩١ ق .

(١٣٧) نقض معنى ١١ فبراير ١٩٧٦ في الطعن رقم ٦١١ سنة ٤٠ ق =

أن ربط العوايد يصلح أن يعتبر قرينة قضائية متروكا لتقديرها لمحكمة الموضوع وغير ملزمة (١٣٨) . وقننت في حكم آخر بعدم صلاحية العوائد وحدها سندا لتحديد أجره شهر الأساس ، وأن اغفال الحكم مناقشتها لا يعد قصورا (١٣٨ مكرر) . غير أن محكمتنا العليا غيرت نظرتها هذه بالنسبة الى عوائد المباني المنشأة من ٥ يناير ١٩٦١ حيث أصبحت هذه العوائد تربط على أساس الأجرة التي تحددها لجان تقدير الأجرة المنصوص عليها في القوانين أرقام ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ، ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، فتكون العوائد مربوطة بناء على تقدير قانوني للأجرة بنسبة معينة من تلك الأجرة ، فيثعين اعتبار العوائد المربوطة على عقار معين دليلا كاملا على الأجرة التي حسبت على أساسها تلك العوائد ، حيث قررت في حكمها الصادر في ٢٢ فبراير ١٩٨٢ في الطعن رقم ٦٢٢ سنة ٤٧ ق أنه : « اذ كانت الضريبة على العقارات المبنية انما يتحدد سعرها اعمالا لحكم المادة ١٢ من قانون ٥٦ لسنة ١٩٥٤ المعدل بالقانون ١٢٩ لسنة ١٩٦١ بنسبة معينة من القيمة الايجارية السنوية ، وكان تقدير القيمة الايجارية للأماكن الخاضعة لقوانين ايجار الأماكن

---

= وايضا ٢٥ فبراير ١٩٧٦ في الطعن رقم ٣٣١ سنة ٤١ ق مجموعة احكام النقض ٢٧ - ٤٩٤ - ١٠٢ ، وايضا ٢٨ ابريل ١٩٧٦ في الطعن رقم ٢٤٠ سنة ٤٢ ق .

(١٣٨) نقض مدني ٢٥ فبراير ١٩٧٦ مجموعة احكام النقض ٢٧ - ٤٩٤ - ١٠٢ ، نقض مدني ١٢ يناير ١٩٧٧ في الطعن رقم ٦٦٢ سنة ٤٢ ق ، ٢٠ يونيو ١٩٧٧ في الطعن رقم ٦٩٠ سنة ٤٣ ق ، ٧ يونيو ١٩٧٨ في الطعن رقم ٨٣٩ سنة ٤٣ ق ، ٧ يونيو ١٩٧٨ مجموعة احكام النقض ٢٩ - ١٤٢٨ - ٢٧٥ ، وايضا ٢٨ ديسمبر ١٩٨١ في الطعن رقم ٦٨٢ سنة ٤٥ ق مجموعة احكام النقض ٣٢ - ٢٤٥٨ - ٨٤٨ ، ٨ ديسمبر ١٩٨٢ في الطعن رقم ٥٥٢ سنة ٤١ ق ، ١٣ ديسمبر ١٩٨٢ في الطعن رقم ٧٢٥ سنة ٤٥ ق ، ١١ ابريل ١٩٨٢ في الطعن رقم ٨٢٤ سنة ٤٧ ق ، و ٢٠ ابريل ١٩٨٨ في الطعن رقم ٣٠٣ سنة ٥١ ق .

(١٣٨ مكرر) نقض مدني ١٨ ابريل ١٩٨١ في الطعن رقم ١٢٢ سنة ٤٧ ق .

الاستثنائية والتي أنشئت من ٥ يناير ١٩٦١ ، تاريخ العمل بالقانون ١٦٨ لسنة ١٩٦١ ، أصبح اعمالا لحكم المواد الاولى والرابعة من القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ، ٨ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، ١٢ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ من اختصاص لجان تقدير القيمة الاجارية المنصوص عليها في هذه القوانين ، ومن ثم فان ربط الضريبة العقارية على هذه الأماكن لا يتم الا بعد تحديد أجرتها القانونية بمعرفة اللجان المشار إليها ، مما مفاد ذلك أن اثبات قيمة أجرتها والضريبة المفروضة عليها بدفاتر الحصر يعنى سبق تقدير هذه الأجرة بمعرفة لجنة تقدير القيمة الاجارية المختصة ، مما لازم ذلك اعتبار الكشوف الرسمية المستخرجة من هذه الدفاتر دليلا كاملا على قانونية الأجرة المثبتة بها ، وذلك حتى يقوم الدليل على عكس الثابت بها » .

وقضت محكمة النقض بأن الحكم المطعون فيه اذ اطرح اعتبار دفاتر الحصر حجة بما فيها على حقيقة الأجرة الفعلية في خصوص تطبيق القانون ١٦٨/١٩٦١ لا يكون قد خالف القانون في شيء (١٣٩) ، فإذا

---

(١٢٩) نقض جنائي ٨ فبراير ١٩٦٦ مجموعة احكام النقض الجنائي ١٧ - ١١٥ - ٢١ ، نقض مدني ٢٨ ابريل ١٩٧٦ في الطعن رقم ٤٠ سنة ٤٢ ق وقد جاء فيه أنه اذا كانت عوائد الاملاك المبنية المربوطة على المكان المؤجر لا تصلح أساسا لتعيين الأجرة المتفق عليها وان صلحت قرينة على مقدار أجرة المثل ، وكان الطاعن هو الذي ادعى أن أجرة شقة النزاع تزيد عن الأجرة القانونية وطلب تخفيضها ، فعليه عبء اثبات أجرة العين أو أجرة المثل في شهر ابريل ١٩٤١ ، وكان الحكم المطعون فيه قد قرر أنه يعجز عن ذلك الاثبات ، فان اطراحه اعتبار دفاتر الحصر حجة بما فيها على حقيقة الأجرة الفعلية لا مخالفة فيه للقانون ، ولا محل للقول بأن المادة الاولى من الامر العالي الخاص بموائد الاملاك المبنية الصادرة في ١٣/٢/١٨٨٤ اتخذت من قيمة الأجرة أساسا لتحديد وعاء الضريبة على العقارات المبنية خلافا للمادة ٥ من القانون رقم ١٩٥٤/٥٦ التي فرضت الضريبة على أساس القيمة الاجارية السنوية للعقارات وانه يتعين الاعتماد بالربط الذي تم بالتطبيق للامر العالي المشار إليه لما أنه يحدد على أساس الأجرة الفعلية للمعين لأن النص الفرنسي للامر العالي سالف الذكر والذي وضع أصلا يستعمل عبارة القيمة الاجارية لا الأجرة ومن ثم فلا خلاف في حقيقة الواقع بين التشريعين القديم والجديد .

كانت البلدية نفسها ( أو مصلحة الأموال المقررة فيما مضى ) طرفا في النزاع الدائر على الأجرة ، فانه يكون من القرائن التي يصح الاستدلال بها على أجرة المثل في أبريل سنة ١٩٤١ عوائد الأملاك المبنية المربوطة على المكان المؤجر في ذلك التاريخ (١٤٠) . وقد قررت محكمة القضاء الإداري في ٢٧ يناير ١٩٥٤ أن عوائد المباني التي كانت مقدرة في سنة ١٩٤١ تصلح أن تكون قرينة على مقدار أجرة المثل في شهر أبريل ١٩٤١ لأن هذه العوائد قد ربطت فعلا على أساس أجرة المثل في ذلك التاريخ تمشيا مع ما اقتضته أحكام الأمر العالي الخلس بعوائد الأملاك المبنية . فاذا لم تقدم مصلحة الأموال المقررة من جانبها ما ينقض القرينة أو يثبت عكسها كان ليس للمحكمة الا أن تأخذ بها (١٤١) .

ومتى ثبتت أجرة الأساس بالنسبة الى عين معينة وأخذت بها المحكمة ، فان حكمها بذلك لا تقتصر حجتيه على طرفي الدعوى التي صدر فيها (١٤١مكرر) ، بل تسرى قبل الكلفة ، غيتقيد بها كل مستاجر

#### (١٤٠) الاحكام المشار اليها في الهامش ١٣٥ .

(١٤١) مجموعة احكام مجلس الدولة ٨ — ٥٤٤ — ٢٧٣ . وقرب في هذا المعنى ايضا ١٦ ديسمبر ١٩٥٣ المجموعة المذكورة ٨ — ٢٥٩ — ١٢٢ .

(١٤١مكرر) الاصل طبقا لقواعد حجية الاحكام ان التمسك بهذه الحجة يستلزم اتحاد الخصوم والمحل والسبب ( المادة ١٠١ اثبات ) ، فاذا ثار النزاع في دعوى جديدة على الاجرة القانونية للعين المؤجرة ، وكانت هذه المسألة قد حسمت من قبل بحكم سابق في دعوى قامت بين الخصوم أنفسهم أو سلفهم ، فان الحكم السابق بتحديد الاجرة القانونية للعين ذاتها يكون حجة في الدعوى الجديدة على هؤلاء الخصوم وخلفهم ويمنع من اعادة النظر في تقدير الاجرة لسبق الفعل نهائيا في هذا التقدير (نقض مدني ٢٨ مارس ١٩٨٥ في الطعن رقم ١٦٣٩ سنة ٤٩ ق ) . غير ان احكام القوانين الخاصة بلجبار الاملاك المحددة لاجرة الاملاك المؤجرة لم تكف بالقاعدة العامة في حجية الاحكام ، حيث جعلت تحديد الاجرة يلازم العين المؤجرة ويقيد المؤجر ازاء كل مستاجر جديد ، الامر الذي انعكس على الحكم الذي يحدد اجرة عين معينة مؤجرة من مالكيها الى مستاجر معين ، فجعل هذا التحديد يلصق بالعين ذاتها ويسرى في العلاقة بين اى مستاجر جديد ومالك تلك العين لو من يخلف هذا الاخير في ملكيتها .

تأل للذى كان طرفا في تلك الدعوى ، وكذلك كل من انتقلت اليه ملكية العين المؤجرة بعد المؤجر الذى كان طرفا في الدعوى ، ويغبر عن ذلك بأن تحديد أجره العين تحديد عيني لا شخصي ، أى أنه يلصق بالعين ذاتها مهما تغير مستأجرها أو مؤجرها (١٤٢) .

## ٢٥ - ( ٢ ) نسبة الزيادة الجائزة بمقتضى القانون ١٩٤٧/١٢١ -

حددت المادة الرابعة من القانون ١٩٤٧/١٢١ الزيادة التي يجوز للمؤجر أن يزيدها على أجرة شهر أبريل ١٩٤١ أو على أجرة المثل في ذلك الشهر (١٤٣) على الوجه الآتى (١٤٤) :

(١٤٢) نقض مدنى ١٢ يونيه ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٠٥٢ سنة ٥٢ ق وقد جاء فيه أن الحكم بتقدير الأجرة عيني ، ومتى صار نهائيا فإنه لا يجوز المنازعة في التقدير ولو من مستأجر لاحق . استئنفت القاهرة الدائرة ١٢ مدنى بتاريخ ٢٠ يناير ١٩٧٤ في الاستئناف رقم ٥١٥٧ سنة ٨٠ ق وقد جاء فيه أن مناط اعتبار تقدير الأجرة عينية وبالتالي حجة هي الأجرة التي تقدرها لجنة تقدير الاجارات وتصبح نهائية بنوات مواعيد الطعن فيها من المستأجر أو المالك ، أو في حالة تحديد الأجرة بحكم من المحكمة المختصة عند المنازعة فيها أى وفقا لاحكام قوانين تحديد الأجرة .

(١٤٣) أو اجرة شهر أغسطس ١٩٣٩ أو اجرة المثل في ذلك الشهر فيما يتعلق بالاماكن الواقعة في مدينة الاسكندرية أو اجرة الشهور المنصوص عنها في المادة ١٤ لفترة ثانية كما تقدم في نبذة ٢٤ .

(١٤٤) كانت النسب المئوية في الأوامر العسكرية التي سبقت المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ والقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أقل من النسب المئوية التي قدرها هذان القانونان فقد كانت فيما يتعلق بالمحل المؤجرة لأغراض تجارية أو صناعية أو المحال العامة ٣٥٪ و ٥٠٪ ، فرفعها القانونان المذكوران إلى ٤٥٪ و ٦٠٪ ، وكانت بالنسبة إلى أصحاب المهن غير التجارية معادلة للنسب المئوية الخاصة بالمسكن ، فرفع من ٨٪ و ١٠٪ إلى ١٢٪ إلى ٣٠٪ ، وكانت بالنسبة إلى المدارس والمحكم والاندية والمستشفيات الخ معادلة أيضا للنسب الخاصة بالمساكن فرفع من ٢٥٪ و ٣٥٪ إلى ٨٪ و ١٠٪ و ١٢٪ فرفع من ١٠٪ و ١٢٪ و ١٤٪ ، وكانت بالنسبة إلى الاماكن المؤجرة بقصد استغلالها بغروشة ٦٠٪ فرفع من ٧٠٪ .

وقد أدى رفع هذه النسب بالمرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ إلى ثبوت حق المؤجرين في رفع الأجرة مرة أخرى علاوة على رفعها مرة أخرى بمقتضى الأوامر العسكرية السابقة ، حتى بالنسبة إلى المستأجرين القدامى الذين زيدت عليهم الأجرة بالنسبة التي قضت بها تلك الأوامر السابقة .

( أولا ) فيما يتعلق بالمحال المؤجرة لأغراض تجارية أو صناعية  
والمحال العامة ( ١٤٥ ) .

( ١٤٥ ) وتعتبر املاك مؤجرة لأغراض تجارية الاملاك التي فيها محال تجارية ايا كان حجمها أو مصارف أو شركات تأمين أو دور لسر أو لبيع الكتب أو صيدليات أو مخازن ادوية . انظر فيما يتعلق بالمكان المؤجر لممارسه نشاط شركة تأمين واعتباره مؤجرا لأغراض تجارية نقض مدنى ١٤ أبريل ١٩٧٦ مجموعة احكام النقض ٢٧ - ٩٣٦ - ١٧٨ .

ومن امثلة الاملاك المؤجرة لأغراض صناعية المصانع والورش والمطاحن والمخابز والمعارض والمحلات الخ .

ويعتبر من المحال العامة المطاعم والمقاهى والحمائم والمراقص والاندية العلنية المفتوحة للجمهور ودور السينما والمسارح وغيرها من الملاهى . اما الفنادق والبنسيونات فلأنها لا تؤجر الا مغروشة أو بقصد استغلالها مغروشة فتسرى عليها زيادة الاجرة بنسبة ٧٠٪ وفقا للفقرة الخامسة من المادة الرابعة ( الاسكندرية المختلطة ) ديسمبر ١٩٢٦ ٥٩ ص ٢٥ .

وتعتبر الشئون داخلة فيها يتعلق بفئة زيادة الاجرة الجائزة قانونا في شئ المحال المؤجرة لأغراض تجارية ( انظر تقرير لجنة الشئون التشريعية بـ مجلس النواب ) .

وحكم بان العين المؤجرة لإدارة مجلة وبطبعة تعتبر مؤجرة لأغراض تجارية ( مصر الوطنية في القضية رقم ٣١٣٥ لسنة ١٩٤٧ ) .

وبالعكس من ذلك حكم بان الاعيان المؤجرة لبنك التسليف الزراعى المصرى لا تستحق عليها الزيادة المقررة على الاعيان المؤجرة لأغراض تجارية لان هذا البنك يعتبر - بالرغم من اتخاذه شكلا تجاريا - مؤسسة مدنية من نوع خالص تقوم بإداء خدمة عامة لفريق الزارعين والجمعيات التعاونية ( مصر الوطنية في القضية رقم ٤٥٣ لسنة ١٩٤٦ ) .

ثم استدركت المحاكم على ذلك ، فقررت أن الزيادة الاجبارية المستحقة عين الاعيان المؤجرة الى بنك التسليف الزراعى المصرى ان كانت لا تقرر على أساس أن العين مؤجرة لغرض تجارى فهي لا تقرر ايضا على أساس الزيادة الاجبارية الخاصة بالاعيان المؤجرة للسكن ، بل على أساس أن الاعيان المؤجرة لبنك التسليف الزراعى حكما حكم الاعيان المؤجرة كتجارات للتجارين وعائلات للاطباء وغيرهم من اصحاب المهن غير التجارية مما تتناوله الفقرة الثانية من المادة ٤ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ . فتكون الزيادة اثن بواقع ٣٠٪ من الاجرة المستحقة ( مصر الوطنية في القضية رقم ٩٣٠ لسنة ١٩٤٧ ) .

٤٥٪ إذا كانت الأجرة المتفق عليها أو أجرة المثل لا تتجاوز خمسة جنيهات شهريا .

٦٠٪ فيما زاد عن ذلك .

( ثانيا ) فيما يتعلق بعيادات الأطباء ومكاتب المحامين والمهندسين ومن اليعم من أصحاب المهن التجارية (١٤٦) :

٣٠٪ من الأجرة المستحقة (١٤٧) .

(١٤٦) وببخل في هذه الفئة أيضا عدا من تكروا من أصحاب المهن غير التجارية المحاسبون والخبراء والرسامون والفنانون والمذلكون والمديرون على الألعاب الرياضية وأطباء العلاج النفسي الخ .

(١٤٧) وقد حكم بأنه إذا حصل التعاقد على استئجار مكان لاستعماله للسكن ولممارسة عمل آخر من قبيل المهن غير التجارية في حكم المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ كميادة طبيب أو مكتب محام ... الخ . فتقدر العلوة على أساس الاستعمال لغرض السكن وتحسب على كابل الأجرة المتفق عليها في العقد ، ولا محل لتوزيع الزيادة بين الجزء المخصص للسكن والجزء الآخر وتحيل كل جزء بنصيبه في الزيادة القانونية ( مصر الوطنية ٢ يناير ١٩٤٧ المحللة ٢٧ - ٦٤٧ - ٢٨٠ ) .

وبأنه إذا خالف المستأجر شرط العقد الذي يحظر عليه تغيير نوع الاستعمال المتفق عليه وهو السكنى الخاصة أو تاجيره من باطنه بفروشا بأن استعمل جزءا من هذا السكن مكتبا تجاريا أو أجر هذا الجزء من باطنه بفروشا بقصد الاستغلال ، فإن من حق المؤجر طلب رفع العلوة العسكرية الى ٥٠٪ أو ٦٠٪ حسب الأحوال واحتسابها عن كابل الإيجار المتفق عليه بغض النظر عن أن المخالفة أنصبت على جزء من الشقة لا على الشقة كلها ، إذ لا شأن له في ذلك وليس مكلفا بمداومة التحرى عما إذا كانت المخالفة لازالت على حالتها أو تجاوزتها والمستأجر بعد ذلك على حقه في تاجر ما يشاء كلها أو جزئيا على أن يكون سريان العلوة بالفئة الجديدة طالما أن المخالفة قائمة وتنتهي بلمنتها وتعود الى علوة السكن بعد اخطار المستأجر المؤجر بذلك بطلب مسجل ، الدائرة ١٢ ) في ٢ أبريل ١٩٥٥ في القضية رقم ١١٤٤ سنة ١٩٥٤ .

وإذا استؤجر مكان للسكن وممارسة فيه المستأجر مهنة بصفة عارضة كان استقبال الطبيب في مسكنه بعض مرضاه أو المحلي أو المستشار القانوني بعض موكله أو بعض طلابي استشارته ، فإن ممارسة المهنة بهذه الصفة المعارضة تعتبر ثانوية بالنسبة للسكن ولا تخرج المكان المؤجر للسكن من



( ثالثا ) فيما يتعلق بالمدارس (١٤٨) والمحاكم والأندية (١٤٩) والمستشفيات وجميع الأماكن الأخرى المؤجرة للمصالح الحكومية أو المعاهد العلمية (١٥٠) :

٢٥٪ من الأجرة المستحقة .

( رابعا ) فيما يتعلق بالأماكن الأخرى (١٥١) :

١٠٪ إذا كانت الأجرة المتفق عليها أو أجرة المثل لا تتجاوز أربعة جنيهات شهريا .

١٢٪ إذا كانت الأجرة المتفق عليها أو أجرة المثل لا تتجاوز عشرة جنيهات شهريا .

١٤٪ فيما زاد على ذلك (١٥٢) .

---

= فئة المساكن الى فئة الامكن المؤجرة لمزاولة المهن غير التجارية ( قرب في هذا المعنى السنهورى ج ٦ ص ٩٣٧ ) .

(١٤٨) وتشمل المدارس جيبسج دور التعليم على اختلاف انواعها ودرجاتها ، سواء كانت حكومية أو حرة .

(١٤٩) والأندية التي تدخل في هذه الفئة هي الأندية الخاصة المقصورة على اعضائها وزوارهم ، أما الأندية العامة المفتوحة للجمهور ، فتدخل في المحال العامة كما تقدمت الإشارة الى ذلك .

(١٥٠) وتشمل المعاهد العلمية كل مكان مؤجر لغرض على سواء كان القائم به جهة حكومية أو جهة دولية أو جهة حرة .

(١٥١) ويدخل في هذه الفئة كل ما لا يدخل في احدى الفئات السابقة ، ويشمل ذلك بصفة خاصة الامكن المخصصة للسكن والجراجات والمواهب والذهبيات وأكشاك الاستحمام والحمامات والملاجئ الخ .

(١٥٢) وإذا دخل المكان المؤجر في أكثر من فئة من الفئات الأربع التي نص عليها القانون ، كان أجر المكان للسكن ولمهنة مهنة غير تجارية ، أو أجر لمهنة واحدة ولمستشفى ، فتمسرى عليه زيادة الأجرة المتعلقة بالفئة الأعلى وهي الفئة الثانية الخاصة بالمهن غير التجارية في كلا المثالين أى تكون الزيادة بنسبة ٣٠٪ من أجرة المكان كله ، لانها أكثر من أجرة السكن =

على أنه إذا كانت هذه الأماكن (١٥٣) مؤجرة بقصد استغلالها

في المثال الأول ومن أجرة المستشفيات في المثال الثاني (في هذا المعنى السنهوى ج ٦ ص ١٢٨ هلبش ٢ ، كليل محمد بدوى نبذة ١٦٤ ) .

ولا محل باى حبل للجمع بين الزيادتين الخاصتين بالفتنتين اللتين يدخل فيهما المكان الواحد أى لا يجوز الجمع بين الزيادتين من الزيادة المقررة بالمادة ٤ من ١٩٤٧/١٢١ فلا يجوز الجمع بين الزيادة المقررة للأماكن التى أجرت بقصد استغلالها بمروشه او التى أجرت بمروشه ، والزيادة المقررة على مستأجرى الأماكن المؤجرة لأغراض تجارية او تلك المقررة للأماكن المؤجرة لأغراض غير تجارية . انقضى مدنى ١٨ فبراير ١٩٧٦ فى الطعن رقم ١٦٨ سنة ٤٢ فى مجموعة احكام النقض ٢٧ - ٤٦٢ - ٩٥ فيها يتعلق بمعاومات القانون ١٩٤٧/١٢١ . وشارن نقض مدنى ١٤ أبريل ١٩٧٦ فى الطعن رقم ٥٦٢ سنة ٤١ فى مجموعة احكام النقض ٢٧ - ٩٢٦ - ١٧٨ حيث يبيّن الجمع بين الزيادة المتأصلة للترخيص بالتأجير من الباطن والزيادة متأصلة للتأجير للأغراض التجارية ويحظر الجمع بين الزيادة متأصلة بالتأجير بمروشا وإى زيادة أخرى . انظر ما سيجىء فى زيادة أجرة الأماكن المؤجرة بمروشه فى الجزء الثانى وما تقدم فى هلبش ٨٠ ) .

وقد جاء فيه انه لما كان ذلك وكان المقصود باستئجار المكان مفروشا وجود اتفاق عليه بين المؤجر والمستأجر ، ويكون التأجير دون اثبات لغيره المستأجر بنفسه ويستعمله مفروشا فيستحق علاوة الـ ٧٠٪ منفذ سواء انتفع المستأجر بهذه الرخصة او لم ينتفع ، وسواء أجره من الباطن مفروشا او غير مفروشا . لما كان ما تقدم ، وكان الواقع فى الدعوى ان الثابت من عقد الإيجار المبرم بين المظعون عليهما الأولين فى ١٩٥٨/٥/١ ان عين النزاع المؤجرة بقصد استعمالها مكتباً مع التصريح بتأجير مكاتب من الباطن ، وان المالك المظعون عليه الثانى اتبع ذلك بإرسال كتاب الى المستأجر فى ١٩٦٩/٤/٩ ورد به ان المقصود بالتأجير لتسيادتك من الباطن هو تأجير غرف مفروشة والامر متروك لتسيادتك بعد ذلك فى تأجيرها مفروشة او غير مفروشة ، فان الاتفاق يكون معقوداً بين الطرفين على تخويل المظعون عليه الأول الحق فى استغلال المكان مفروشا بطريق إيجاره من الباطن وتكون العلاوة المستحقة ٧٠٪ وهى علاوة المسكان الذى يؤجر بقصد استغلاله مفروشا لا ٣٠٪ علاوة مكاتب أصحاب المهن غير التجارية ، واذا انتهى الحكم المظعون فيه الى هذه النتيجة الصحيحة فانه لا تبيح قرارات قانونية خاطئة مطلقة باخضاع ميزة التأجير من الباطن مفروشا لتفسير محكمة الموضوع وانها مقدرة سلفاً من المشرع ، وإطلاقه القول بعدم جواز الجمع بين علاوة التأجير من الباطن وعلاوة مكاتب أصحاب المهن غير التجارية ، فالحكمة النقض ان تستكمل الإسبيل بما يصحح هذا الخطأ ويكون النعى عليه على غير أساس .

(١٥٣٧) والمقصود بالاشارة الى « هذه الأماكن » جميع الأماكن التى =

مفروشة (١٥٤) أو أجرت مفروشة (١٥٥) جازت زيادة الأجرة بنسبة

== بينت فئاتها المادة الرابعة وليس النوع الآخر نقط المشار اليه في البند رابعا والذي تدخل فيه الاماكن المؤجرة للسكن . اذ لا يعقل ان تزداد اجرة هذه الاماكن الاخرى بنسبة ٧٠٪ اذا اجرت بقصد استغلالها مفروشة أو أجرت مفروشة في حين ان الاماكن المذكورة في البنود الثلاثة الاولى ومنها المحال التجارية والمكاتب والعيادات والمحال الصلبة كالمقاهي والمسارح ودور السينما والفنادق لا تزداد اجرتها الا بنسبة تتراوح بين ٢٥ و ٦٠٪ ولو كانت مؤجرة بقصد استغلالها مفروشة أو أجرت مفروشة .

وقد حكم بان النص الخاص بزيادة ٧٠٪ من الاجاز اذا كتبت العين قد اجرت مفروشة أو أعدت لتأجيرها مفروشة هو نص عام يشمل جميع العقارات المؤجرة على اختلاف أنواعها وليس خاصا بالمقارنات المؤجرة للسكن التي يقوم مستأجروها بتأجيرها مفروشة للغير ( مصر الوطنية ٢٤ ابريل ١٩٤٩ المحللة ٢٩ — ٤١٧ — ٢١٧ ) .

وفي هذا المعنى ايضا الاسكندرية المختلطة ٥ ديسمبر ١٩٤٦ ( ٥٩ ص ٣٥٠ ) وقد قرر صراحة ان الفنادق والنسيونات والوكائل تدخل — بالرغم من اعتبارها من المحال العامة — في فئة الاماكن المؤجرة بقصد استغلالها مفروشة وتزداد اجرتها على هذا الاساس بنسبة ٧٠٪ ولا يكتفى فيها بالزيادة المقررة للمحال العامة والتي تتراوح بين ٤٥٪ و ٦٠٪ .

وفي هذه الحالة تحسب زيادة ال ٧٠٪ على اساس اجرة ابريل ١٩٤١ دون اضافة اى زيادة اخرى من الزيادات المطبقة بالفئات السابقة . فاذا كانت العين مؤجرة مكتبا في ابريل ١٩٤١ باجرة شهرية قدرها ١٠ جنيه ، فتراد اجرتها الى ١٣ جنيه ، فاذا رخص بعد ذلك للمستأجر في تأجيرها مفروشة أو اجرها هو مفروشة جازت زيادة اجرتها الى ١٧ جنيه ، اى ان زيادة ال ٧٠٪ المقررة لما يؤجر مفروشا تحسب زيادة ال ٣٠٪ المقررة لاجار المكاتب والعيادات ولا يجوز الجمع بين الزيادتين ، ويعبرة اخرى انه لايجوز الجمع بين زيادة الاجرة مقابل استغلال المكان مفروشا أو تأجيرها مفروشا و اى زيادة اخرى ، ولكن لا مانع من الجمع بين زيادتين اخريين كالزيادة مقابل الترخيص بالتأجير من الباطن والزيادة مقابل تأجير المكان لافراض تعبرية ( في هذا المعنى نقض مدني ١٤ ابريل ١٩٧٦ في الطعن رقم ٥٦٢ سنة ٤١ ق مجموعة احكام النقض ٢٧ — ٩٣٦ — ١٧٨ وايضا ١٨ فبراير ١٩٧٦ في الطعن رقم ١٦٨ سنة ٤٢ ق مجموعة احكام النقض ٢٧ — ٤٦٢ — ٩٥ ) .

( ١٥٤ ) والقصود بالاماكن المؤجرة بقصد استغلالها مفروشة الاماكن المؤجرة دون تلك بقصد استغلال المستأجر اياها مفروشة بعد تأجيرها من ماله ( انظر نقض مدني ١٨ فبراير ١٩٧٦ في الطعن رقم ١٦٨ سنة ٤٢ ق مجموعة احكام النقض ٢٧ — ٤٦٢ — ٩٥ ، ونقض مدني ٢٠ مارس ١٩٧٧ =

= مجموعة أحكام النقص ٢٨ — ٨٥٩ — ١٥٠ . وانظر ما تقدم في نبذة ١٩ .

وقد حكم بأنه اذا ثبت أن التعاقد بالإيجار انعقد من بداء الامر على مكان بقصد استغلاله بفروشا بمعرفة المستاجر ، وعلى وجه ما كان المؤجر ليرضى معه ابراهه لو تقدم اليه المستاجر بطلب استجاره سكنا خاصا له . فان نوع الاستعمال المتفق عليه بينهما على تلك الصورة يعتبر شرطا جوهريا من شرائط انعقاد العقد لا يملك المستاجر العبث به من جانب واحد في صورة اخطار يوجهه الى المؤجر برغبته في استعمال تلك العين سكنا خاصا واداء العلاوة تبعا لذلك بالنسبة المقررة للمساكن الخاصة . ومثل هذا الاخطار لا ينتج اثره القسائوني ولا يسلب المؤجر حقه في اقتضاها بالنسبة المقررة للفرض المتفق عليه اصلا . والمستاجر بعد ذلك بالخيار بين قبولها وبين نسخ الاجارة واخلاء العين بعد مراعاة مواعيد التنبيه الواردة في العقد او التي ينطبقها القانون العام حسب الاحوال ( مصر الوطنية في القضية رقم ٣٦٥٨ لسنة ١٩٤٩ ) .

وفي هذا المعنى ايضا مصر الابتدائية ( الدائرة ١٢ ) بتاريخ ١٦ مارس ١٩٥٣ في القضية رقم ١٣٩٩ لسنة ١٩٥١ وقد جاء فيه ردا على دفاع المستاجر الذي تمسك بأنه لم يستعمل رخصة التأجير من الباطن بقصد استعمال العين المؤجرة بفروشة وباتمه وبالتالي لا يكون ملزما بزيادة السـ ٧٠٪ ان هذا القول مردود لانه مادام القانون قد خول هذا الحق صراحة للمؤجر وخص له في اقتضاء هذه العلاوة في مقابل تاجره العين بقصد استغلالها بفروشة ، والمستاجر حر في الانتفاع بهذه الرخصة من عدمه ، فان لم يستغلها على هذا الوجه فلا يصح ان يضار المؤجر بتقصير المستاجر في الانتفاع بها حسب ما اتفق عليه ، ولا يحق له الاخلال بمثل هذا الشرط الجوهرى في التصاعد الذى نمر عليه صراحة والذي ما كان المؤجر يقبل التأجير الا على أساسه ، ولا يملك المستاجر العبث به والتوقف عن دفع العلاوة وانما هو بالخيار بين طلب نسخ العقد او الاستمرار في تنفيذه حسب ما اتفق عليه . والقول بخلاف ذلك يهدر الى حد كبير مبدأ حرية التعاقد ( قرب ايضا مصر الابتدائية — الدائرة الرابعة ٢٧ نوفمبر ١٩٥٥ المحللة ٣٦ — ١٣٨٣ — ٤٦٢ ) .

ويلاحظ على هذين الحكيم ان قولهما ان للمستاجر الخيار بين نسخ العقد وتنفيذه بفروشا فيه ان العقد غير محدد المدة بحيث يجوز لاي من الطرفين انهائه بعد التنبيه على الطرف الاخر في الميعاد الذى نص عليه القانون لذلك ، او انه عقد ابرم في الاصل لمدة معينة ثم انتهت تلك المدة واصبح العقد مستدا امتدادا قانونيا بحكم التشريع الاستثنائي . أما لو كان العقد معين المدة ولم تنته مدته ، فلا يكون ثمة محل لخيار النسخ ، بل يلزم المستاجر بتنفيذ العقد الى نهاية بقته المحددة .

ويلاحظ اخيرا ان زيادة السـ ٧٠٪ في حالة تأجير المكان بقصد استغلاله بفروشا لا تستحق الا اذا كان التأجير حاصلا حقيقة بقصد استغلال المكان =

= مفروشا ، ولا يكفى في ذلك مجرد النص في العقد على أن الناجر حاصل بقصد استغلال المكان مفروشا إذا ثبت أن هذا النص لم يقصد به حقيقة معناه وإنما هو نص صوري قصد بل التحليل على القانون غيبا يطلق بتحديد الأجرة وتبرير زيادة الأجرة عن الحد القانوني ، وفي هذه الحالة ينعين خفض الأجرة إلى الحد القانوني ورد ما قد يكون حصل رائدا على هذا الحد .

وقد حكم بأنه إذا كان الترخيص من جانب المؤجر بالسماح لاستجاره باستغلال العين من باطنه مفروشة قد جاء لاحقا على إبرام العقد عنهما بوصف كونها أجرت كمسكن خاص له وفي صورة تعديل لهذا الشرط الخاص بالفرض من الإجارة ، فإن حق المؤجر في اقتضاء العلاوة بنسبة ٧٠٪ في مثل هذه الحالة يقوم بقيام هذا الاستغلال المفروش وينتهي باتتهائه وبعد أخطار المستأجر له بذلك بحيث إذا استمر المؤجر رغم ذلك الأخطار في اقتضاء العلاوة بالنسبة المذكورة اعتبر قبضه لها بغير سبب ، وإجاز للمستأجر استردادها منه ( مصر الوطنية في القضية رقم ٣٦٥٨ لسنة ١٩٤٩ الهـ الذي تقدمت بالإشارة إليه ) . ويمكن القول أيضا في هذا الفرض ذاته أنه إذا كان الترخيص بالتأجير من الباطن مفروشا ألاحق لعقد الإيجار مقصورا على جزء من المكان المؤجر فقط كغرفة واحدة أو أكثر ، فإن علاوة الـ ٧٠٪ لا تستحق إلا على ما يقابل أجرة هذا الجزء من المكان المؤجر فقط إذ القول بغير ذلك يكاد يفقد المستأجر الأصلي كل ميزة الاستغلال المفروش لجزء من المكان فقط . فإذا كان المكان المؤجر يشتمل على خمس غرف مثلا بأجرة شهرية قدرها ٢٠ جنيتها ، ورأى المستأجر أنه يستطيع الاستغناء عن إحدى هذه الغرف فقط ، فأجرها مفروشة للغير بأجرة قدرها عشرة جنيهات . فلا يعمل أن يلزم في هذه الحالة بدفع علاوة الـ ٧٠٪ على الأجرة الكاملة البالغة عشرين جنيها أي علاوة قدرها ١٤ جنيتها شهريا في حين أنه لن يتقاضى هو من المستأجر من الباطن في نظير الانتفاع بالغرفة والمفروشات مما سوى عشرة جنيهات ، وإنما المعقول أن يلزم بعلاوة الـ ٧٠٪ على ما يخص الغرفة المؤجرة مفروشة من أجرة الشقة كلها أي على خمس الأجرة الكاملة فيلزم بعلاوة قدرها ٧٠٪ عن أربعة جنيهات أي ٢ جنيه و ٨٠٠ مليم ويبقى له ٧ جنيه و ٢٠٠ مليم ، منها ٤ جنيه مقابل الانتفاع بالغرفة و ٢ جنيه و ٢٠٠ مليم مقابل الانتفاع بالمفروشات .

وقد اقرت محكمة النقض هذا القضاء السابق بحكمها الصادر في ٢٠ مارس ١٩٧٧ في الطعن رقم ٥٥٧ سنة ٤٣ في مجموعة أحكام النقض ٢٨ — ٨٥٩ — ١٥٠ حيث قررت :

« أنه وإن كان المقرر — في قضاء هذه المحكمة — أن المقصود باستعمال المكان مفروشا في معنى المادة ٤ من القانون ١٢١ سنة ١٩٤٧ هو وجود اتفاق عليه بين المؤجر والمستأجر ، وأن يكون التأجير دون أملاك يفرشه المستأجر بنفسه ويستقله مفروشا ، وفي هذه الحالة تستحق علاوة السبعين في المائة سواء انتفع المستأجر بهذه الرخصة أو لم ينتفع ، وسواء أجره =

« من الباطن مفروشا أو غير مفروش ، إلا أن مناط الأخذ بهذه القاعدة أن يثبت أن الإيجار قد انعقد منذ البداية على مكان بقصد استغلاله مفروشا بمعرفة المستأجر ، وعلى وجه ما كان المؤجر ليرضى معه إبرامه لو قسم إليه المتأجر بطلب استجاره سكنا خلاصا له . ففي هذه الصورة يعتبر التصريح شرطا جوهريا من شرائط انعقاد العقد لا يملك المستأجر بطلانته المفردة العدول عنه وإخطار المؤجر برغبته في استعمال العين سكنا خلاصا له .

« وإذا استؤجر المكان كسكن خاص ، وأتفق المستأجر مع المؤجر على أن يستغل المكان مفروشا ، فإن حق المؤجر في اقتضاء العلوة بنسبة ٧٠٪ في هذه الحالة يقوم بقبلي هذا الاستعمال للمكان مفروشا وينتهي بانتهائه وبعد إخطار المستأجر بذلك ، وهو ما حرص المشرع على تأكيدها بها نص عليه في المادة ٢٨ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ من عدم استحقاق المؤجر للاجرة الإضافية إلا عن مدة التأجير مفروشا . ولما كانت الوقائع المسجلة أخذا من مدونات الحكم المطعون فيه أن عين النزاع كانت مؤجرة ابتداء إلى زوج المطعون عليها بأجرة شهرية قدرها ٣٥٥ قرشا ، وبعد وفاته ظلت هي شافطة لها . ثم طلبت من الطامنين تحرير عقد جديد باسمها مع التصريح لها بالتأجير من الباطن مفروشا نظرا لظروفها العائلية الخاصة وتحرر بينهما عقد مؤرخ ١٩٦٧/١٢/١ صرح لها فيه بالتأجير من الباطن مفروشا مقابل اجرة شهرية قدرها ٥٤ قرش شافطة الزيادة بنسبة ٧٠٪ ، وفي ١٩٦٨/٦/١٤ أخطرت الطامنين بتداولها عن حق التأجير من الباطن مفروشا وتخصيصها العين المؤجرة لسكنها الخاص ، فإن المؤجر — الطامنين — لا يكون مستحقا لاقتضاء العلوة بنسبة ٧٠٪ بعد إخطاره بهذا التنازل سواء بالتطبيق لاحكام القانون ١٩٤٧/١٢١ أو القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ .

(١٥٥) له تكن هذه العبارة وأردت في التشريعات الاستثنائية السابقة على المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ ، فوردت فيه لأول مرة وأضيفت بعد عبارة « مؤجرة بقصد استغلالها مفروشة » . وقد يحل ظاهر النص على أن « المسود بها الأماكن التي يؤجرها مالكها مفروشة بأثاث من عنده ، ولكل من يجد هذا المعنى للأسباب الواردة في بند ١٩ ، ولأن المشرع لو كان قد قصد هذه العبارة قبل وصف الأماكن بأنها مؤجرة بقصد استغلالها مفروشة إذ أن ما يؤجر مفروشا أولا بالتقديم على ما يؤجر بقصد استغلاله مفروشا . ونرى أن للمسود بها الأماكن التي تؤجر بدون أثاث مسكن الخاص ثم يؤجرها المستأجر من بطلته بعد تأنيثها من عنده سواء كان هذا التأجير من الباطن مرخصا به أو غير مرخص . ففي هذه الحالة يستحق المؤجر الأسلي قبل المستأجر الأسلي زيادة في الاجارة بنسبة ٧٠٪ .

لها في العلاقة ما بين المستأجر الأصلي الذي قام بتأنيث العين وتأجيرها مفروشة والمستأجر من الباطن فلا تخضع الاجرة للتحديد القانوني للأسباب =

٧٠٪ من الأجرة المتفق عليها أو من أجرة المثل (١٥٦) • أما إذا أجرت خالصة كسكن خاص مع التصريح للمستأجر باستغلالها مفروشة ، فيقتصر حق المؤجر في تقاضى زيادة الـ ٧٠٪ على مدة استغلال المكان مفروشا فحسب (١٥٧) •

وتسرى الزيادة المذكورة ابتداء من أول الشهر التالى لاختار المؤجر المستأجر بطلب الزيادة الا فيما يتعلق بعقود الايجار المبرمة أو التي صار امتدادها قبل أول مايو ١٩٤١ والتي لاتزال مدتها سارية ، فان الزيادة بالنسبة اليها تبدئ من تاريخ المطالبة بها بعد انتهاء الاجارة المذكورة (١٥٨) •

وقد أورد القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ نصين جديدين يخولان مؤجر الأماكن الداخلة في هذا القسم الأول ( أى المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤ ) زيادة في الأجرة قدرها ٤٠٪ إذا أجر المكان من الباطن مفروشا في

---

= التى تقدم ذكرها ، أى أنه لا يجوز للمستأجر الاصلى مطالبة المستأجر من الباطن بزيادة الـ ٧٠٪ ولا يجوز للآخر طلب خفض الأجرة الى الأجرة القانونية التى تحسب على أساس أجرة شهر أبريل ١٩٤١ مضافا اليها ٧٠٪ ( فى هذا المعنى مصر المخططة ٢٨ مايو ١٩٤٦ « ٥٨ ص ١٩٦ » ) . وقد أخذت بذلك محكمة الاسكندرية المخططة فى ٥ ديسمبر ١٩٤٦ ( ٥٩ ص ٣٥ ) حيث قررت أن المرسوم بقتون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ لم يأت بجديد فى هذا الشأن سوى إلحاق الأماكن المؤجرة للسكن الخاص والمؤجرة من الباطن مفروشة بالأماكن المؤجرة بقصد استغلالها مفروشة .

(١٥٦) نقض مدنى ١٨ فبراير ١٩٧٦ مجموعة أحكام النقض ٢٧ — ٤٦ — ٩٥ وقد جاء فيه أن المقصود باستغلال المكان المؤجر مفروشا — فى معنى المادة ٤ من القانون ١٢١ سنة ١٩٤٧ — وجود اتفاق عليه بين المؤجر والمستأجر ، ويكون التأجير دون ذلك ليفرشه المستأجر بنفسه ويستقله مفروشا ، فتستحق علاوة الـ ٧٠٪ عنقذ سواء ألتقم المستأجر بهذه الرخصة أو لم يبتتقم ، وسواء أجره من الباطن مفروشا أو غير مفروش .

(١٥٧) نقض مدنى ٨ فبراير ١٩٧٨ مجموعة أحكام النقض ٢٩ — ٤١٢ — ٨٢ .

(١٥٨) انظر فى ذلك ما سيجىء فى نبذة ٤٣ .

الحالات التي يجيز فيها القانون ذلك للمستأجر الأصلي ( المادة ٤٥ من ق ١٩٧٧/٤٩ ) وهي الحالات المينة في المادة ٤٠ من هذا القانون ، وزيادة قدرها ٢٠٠٪ في الأحوال التي يتم فيها تغيير استعمال العين المؤجرة بعد تاريخ العمل بهذا القانون وبموافقة المالك الى غير أغراض السكنى (١٥٩) .

٣٥ مكرر - زيادة اجرة هذه الأماكن بنسبة ٣٠٪ كل سنة لمدة خمس سنوات بمقتضى القانون ١٩٨١/١٣٦ اذا كانت مؤجرة لأغراض غير سكنية وتخصيص نصف هذه الزيادة لمواجهة تكاليف الترميم والصيانة - بعد أن استمر تجديد اجرة هذه الأماكن طوال أربعين عاما من سنة ١٩٤١ الى سنة ١٩٨١ - بالرغم من تضاعف أسعار جميع الحاجيات الأخرى في هذه الأثناء عدة أضعاف بلغت في بعض النواحي عشرة أضعاف أو أكثر - علا ضجيج ملاك هذه الفئة من الأماكن من الظلم الفادح الواقع عليهم وزهدوا في ملكية تلك الأماكن حتى أهملوا صيانتها أو أحجموا عن ذلك احكاما متعمدا ، وسلمت الجهات المسؤولة بهذا الظلم وبضرورة العمل على رفعه تدريجيا الى الحد الذى يحقق العدالة بين هؤلاء الملاك وغيرهم من المواطنين . وقد جاء في توصيات اللجنة القومية التى شكلت لدراسة أزمة الاسكان واقتراح وسائل علاجها توصية رقم ٤/٢/٥ بتقرير زيادة دورية في اجرة المبانى المؤجرة لأغراض غير سكنية في صورة نسبة مئوية تتدرج وفقا لتاريخ انشاء المبنى وتحدد في ضوء دراسات اقتصادية بحيث تقترب في مدى قصير من الاجرة المناسبة اقتصاديا للمكان المؤجر .

وعلا بهذه التوصية نصت المادتان ٧ و ٨ من القانون رقم ١٣٦/ ١٩٨١ على أنه اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون تراد في أول يناير من كل سنة اجرة الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى المنشأة حتى ٩ سبتمبر ١٩٧٧ زيادة دورية ثابتة بواقع نسبة من القيمة الاجبارية



المتخذة أساسا لحساب الضريبة على العقارات المبنية في ذات وقت الانشاء حتى لو أدخلت عليها تعديلات جوهرية . ويخصص المالك نصف هذه الزيادة لمواجهة تكاليف الترميم والصيانة ويعتبر بمثابة أمانة تحت يده . ويصدر قرار من الوزير المختص بالاسكان بتنظيم التصرف فيه لهذا الغرض . وتحدد الزيادة المشار اليها بنسبة ٣٠٪ عن الأماكن المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤ . وتؤدي هذه الزيادة في ذات المواعيد المحددة لسداد الأجرة الأصلية . ويترتب على عدم سدادها ما يترتب على عدم سداد الأجرة من آثار . وتقف هذه الزيادة عند انقضاء خمس سنوات كاملة على تاريخ استحقاق أول زيادة .

وظاهر أن هذه الزيادة التدريجية السنوية المقررة لمدة خمس سنوات تقتصر على الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى كالمكاتب والعيادات والحوانيت والمحال العامة الخ . أما الأماكن المؤجرة لأغراض السكنى فلا تشملها زيادة الأجرة المنصوص عليها في هذا القانون ، وإن كان ينتظر أن يصدر بشأن زيادة أجرتها تشريع آخر في مستقبل غير بعيد (١٥٩مكرر) .

---

(١٥٩مكرر) وقد نصت المادة ٢٧ من القانون رقم ١٣٦/١٩٨١ على أن « تعامل في تطبيق أحكام هذا القانون معاملة المبنى المؤجرة لأغراض السكنى الأماكن المستعملة في أغراض لا تدخل في نطاق النشاط التجاري أو الصناعي أو المهني الخاضع للضريبة على الأرباح التجارية والصناعية أو الضريبة على أرباح المهن التجارية ... الخ .

وبذلك استثنت من حكم زيادة أجرة الأماكن المؤجرة لغير السكنى أماكن مؤجرة لغير السكنى ولكنها مؤجرة إلى جهات تقوم بنشاط غير تجاري أو صناعي أو مهني وهي الجهات التي ذكرها النص على سبيل الحصر . وقد طالب بعض ملاك هذه الأماكن بزيادة الأجرة استنادا إلى تأجير هذه الأماكن لأغراض غير السكنى وأنه لا محل للتفرقة بينها وبين الأماكن المؤجرة لغير السكنى إلى أفراد أو إلى جهات غير ما ذكر في نص المادة ٢٧ آنفة الذكر ، وقد ائتمت الجمعية العمومية للفتوى بجلوس الدولة بأن المبنى المؤجرة بفرض استعمالها لنشاط لا يدخل في النشاطات التجارية أو الصناعية التي تخضع للضريبة على الأرباح التجارية والصناعية ، تعامل =

= معاملة المباني المؤجرة لأغراض السكنى ولا تسرى عليها الزيادة في القيمة الإيجارية وذلك بشرط أن يكون المستاجر مصريا طبقا لأحكام قانون تنظيم العلاقات بين الملك والمستاجر ( جريدة الأهرام عدد ١١ نوفمبر ١٩٨٤ ) .

غير أننا لا نرى لهذا الرأي سنداً يبيح له أن يخصص عبارة النص التي وردت مطلقة بزيادة أجره الأماكن المؤجرة لغرض السكنى بغير مخصص . وقد لجأ بعض الملاك إلى الطعن أمام المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية نص تلك المادة ٢٧ لاختلافها بالمساواة الواجبة بين المواطنين وتقبل طعنهم وأصدرت المحكمة الدستورية العليا حكماً شهيراً بتاريخ ٢٩ أبريل ١٩٨٩ في الدعوى رقم ٢١ سنة ٧ ق دستورية قررت فيه عدم دستورية المادة ٢٧ من القانون رقم ١٣٦/١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستاجر فيما تضمنته من استثناء الأماكن المستعملة في أغراض لا تدخل في نطاق النشاط التجاري أو الصناعي أو المهني الخاضع للضريبة على الأرباح التجارية والصناعية أو الضريبة على أرباح المهن غير التجارية وذلك بالنسبة إلى تطبيق ما تضمنته المادة ٧ من زيادة الأجرة ... وقالت في أسباب حكمها ما يلي نصه :

« وحيث أن المادة ٧ من القانون رقم ١٣٦/١٩٨١ ... تنص على أنه اعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون تزداد في أول يناير من كل سنة أجرة الأماكن المؤجرة لغرض السكنى المنشأة حتى ٩ سبتمبر ١٩٧٧ زيادة دورية ثابتة بواقع نسبة من القيمة الإيجارية المتخذة أساساً لحساب الضريبة على العقارات المبنية في ذات وقت الانشاء حتى ولو أدخلت عليها تعديلات جوهرية ... » .

« وتنص المادة ٢٧ من ذات القانون على أنه : « تعامل في تطبيق أحكام هذا القانون معاملة المباني المؤجرة لأغراض السكنى الأماكن المستعملة في أغراض لا تدخل في نطاق النشاط التجاري ... الخ » .

« وحيث أن مؤدى هذين النصين أن المشرع أبقى أجرة الأماكن المؤجرة لأغراض السكنى على حكم ما تقضى به القوانين السابقة ، فلم تشملها قاعدة الزيادة ولم يضاف إليها جديداً في هذا النطاق ، أما المباني المؤجرة لغرض أغراض السكنى ، فقد وضع المشرع بشأنها في المادة ٧ من القانون قاعدة عامة مجردة تقضى باختصاصها لزيادة دورية تحدثت فئاتها بنسبة معينة من القيمة الإيجارية المتخذة أساساً لحساب الضريبة على العقارات المبنية ، تختلف باختلاف تاريخ انشاء المبنى ، اعتبرها في حكم الأجرة طبقاً لما تقضى به المادة ٨ من القانون ، ثم عاد واستثنى في المادة ٢٧ من هذه القاعدة العامة الأماكن المستعملة في أغراض لا تدخل في نطاق النشاط التجاري أو الصناعي أو المهني الخاضع للضريبة على الأرباح التجارية والصناعية أو الضريبة على أرباح المهن غير التجارية ، مما أدى إلى إعفاء =

= البانى المستعملة في هذه الاغراض من الزيادة في الاجرة وبالتالي حرمان ملاكها منها .

« وحيث ان الدساتير المصرية المتعاقبة ، بدءا بدستور سنة ١٩٢٣ وانتهاء بالدستور القائم ، رددت جميعها مبدأ المساواة أمام القانون وكتلت تطبيقه على المواطنين كافة باعتبارها أساس العدل والحرية والسلام الاجتماعى ، وعلى تقدير ان الغاية التى يستهدفها تتمثل أصلا في صون حقوق المواطنين وحرابتهم في مواجهة صور التمييز التى تنال منها أو تنقيد ممارستها ، وأضحى هذا المبدأ في جوهره وسيلة لتقرير الحماية القانونية المتكافئة التى لا يقتصر تطبيقها على الحقوق والحريات المنصوص عليها في الدستور ، بل ينسحب مجال اعمالها كذلك الى الحقوق التى يكتفلها المشرع للمواطنين في حدود سلطته التقديرية وعلى ضوء السياسة التشريعية التى يراها محققة للمصلحة العامة ، وان صور التمييز التى اوردها المادة ٤٠ من الدستور التى تقوم على أساس من الأصل أو الجنس أو اللغة أو الدين لم ترد على سبيل الحصر ، فهناك صور أخرى من التمييز لها خطرها ، بما يتحتم إخضاعها لما تتولاه هذه الحكمة من رقابة قضائية تطبيقا لمبدأ المساواة أمام القانون ولضمان احترامه في جميع حالات تطبيقه ، ويندرج تحتها زيادة الاجرة التى تقررها بعض النصوص التشريعية كالمادة ٧ من القانون رقم ١٩٨١/١٣٦ المشار اليه التى يعمين اعمال حكها على جميع الموجهين الذين تتماثل مراكزهم القانونية من كل الوجوه بالنسبة الى الحق في طلبها ، ذلك ان المساواة التى تعنيها المادة ٤٠ من الدستور تنحصر في عدم جواز التمييز بين المواطنين الذين تتساوى مراكزهم القانونية من خلال تطابق العناصر التى تقوم عليها .

« وحيث انه لما كان من المقرر ان للمشرع سلطة تقديرية في تنظيم الحقوق بما لا يعقب عليه في تقديره مادام ان الحكم التشريعى السذى قرره لظك الحالات قد صدرت به قاعدة عامة مجردة لا تنطوى على التمييز بين من تسولت مراكزهم القانونية ولا تهرنسا من الدستور ، كما انه يملك لمقتضيات الصالح العام وضع شروط موضوعية لتحدد بها المراكز القانونية التى يتساوى بها الافراد أمام القانون ، بحيث يكون لمن توافرت فيهم هذه الشروط دون سواهم ان يمارسوا الحقوق التى كتفلها لهم المشرع . لما كان ذلك ، وكان المشرع قد توخى بالقاعدة العامة المتعلقة بالزيادة في الاجرة وعلى ما انفسح عنه تقرير اللجنة المشتركة من لجنة الاسكان والتعمير ومكتب لجنة الشؤون الدستورية والتشريعية — « المحافظة على المباني القديمة باعتبارها ثروة قومية يجب الحفاظ عليها وأطالة اعمارها ، وان ضللة ايجار هذه الاباكن تجعل ملاكها يعزفون عن صيانتها وترميمها ، وانه لما كتفت مصلحة سكان هذه الاماكن ، فضلا عن الصالح العام الذى يتمثل في كون هذه الاماكن ثروة قومية يجب الحفاظ عليها وعدم زيادة اعباء سكانها ، وفي نفس الوقت رعاية مصالح ملاكها ، وذلك كله في إطار من التكافل =

« الاجتماعى ، فقد خلصت اللجنة الى ضرورة تحريك اجرة الاماكن القديمة المؤجرة لغير اغراض السكنى ينسب تفاوت بحسب تاريخ انشاء المبنى » ، ومن ثم فان هذه الاعتبارات التى استند اليها المشرع فى تقرير الزيادة بالنسبة للاماكن المؤجرة لغير اغراض السكنى وهى تحقق المصلحة العامة وتعويض ملاكها عن انخفاض اجرتها والحرص على توفير مصدر لتمويل تكاليف ترميمها وصيانتها باعتبارها من عناصر الثروة القومية انما تشعب كذلك الى المباني المؤجرة لغير اغراض السكنى المستعملة فى اغراض لا تدخل فى نطاق النشاط التجارى او الصناعى او المهنى الخاضع للضريبة على الارباح التجارية ، او الصناعية او الضريبة على ارباح المهن غير التجارية باعتبارها احد عناصر الثروة القومية التى يجب الحفاظ عليها وان استقلال هذه المباني الاخيرة بأنواع معينة من النشاط — اجتماعية كانت او دينية او ثقافية — لا يخرجها عن كونها مبان مؤجرة لغير اغراض السكنى ، طبقا للغرض المقصود من تاجيرها ، وكان ينبغي ان تسدرج فى اطار القاعدة العامة المنصوص عليها فى المادة ٧ من القانون ، فيسرى عليها حكم الزيادة .

« وحيث ان هذه المعاملة الاستثنائية التى اوردها المادة ٢٧ المطعون عليها ، أدت الى التفرقة بين طائفتين من الملاك انتظمتهم أسس موحدة ، تجعلهم جميعا يقفون على قدم المساواة ، وكان يتعين ان يخضعهم المشرع لقاعدة قانونية موحدة مجردة ، بحيث تنصرف الزيادة فى الاجرة المقررة فى القاعدة العامة المنصوص عليها فى المادة ٧ من القانون الى ملاك المباني المؤجرة لغير اغراض السكنى دون استثناء ، وايا كانت طبيعة النشاط الذى تم ممارسته فيها ، مادام ان هذه التفرقة التى اوجدها المشرع فى المادة ٢٧ سالفه البيان لا ترتكز فى واقعها على أسس تتصل بالهدف الذى تفيده المشرع من تقرير هذه الزيادة على ما سلف بيانه ، ومن ثم فان حرمان طائفة معينة من الملاك من الحق فى زيادة الاجرة مع تحقق مناطه يعد تفرقة تؤدي الى الاختلال ببراك قانونية مماثلة ، وينطوى على اضرار لمبدأ المساواة بينهم وبين الملاك الذين لم يحرموا من هذا الحق .

« وحيث انه لما تقدم ، يتعين الحكم بعدم دستورية المادة ٢٧ المشار اليها فيما تضمنته من استثناء الاماكن المستعملة فى اغراض لا تدخل فى نطاق النشاط التجارى او الصناعى او المهنى الخاضع للضريبة على الارباح التجارية والصناعية او للضريبة على ارباح المهن غير التجارية وذلك بالنسبة الى تطبيق ما تضمنته المادة ٧ من زيادة الاجرة » .

ويترتب على حكم المحكمة الدستورية بعدم دستورية المادة ٢٧ سالفه الذكر ، ان تعتبر هذه المادة كذلك بالنسبة الى الكلفة ووجوب التزام جميع السلطات باعتبار هذه المادة غير دستورية والامتناع عن تطبيقها ليس فى المستقبل فحسب بل الغاء ما تم تطبيقها فى الماضى ، فيصبح لملاك الاماكن التى كتلت تخصها هذه المادة بحكمها المطلق بالزيادة المنصوص عليها فى المادة ٧ من القانون ١٩٨١/١٣٦ ابتداء من اول يناير ١٩٨٢ ، ولا يبرى =

وتحسب نسبة الزيادة المذكورة على القيمة الايجارية المتخذة  
أساسا لحساب الضريبة على العقارات المبنية في ذات وقت الانشاء ،  
ولو أدخلت عليها تعديلات جوهرية تجعلها في حكم المنشأة في تاريخ  
اجراء تلك التعديلات .

ويبدو أن هذه العبارة الأخيرة اقتضاها حرص المشرع على أن  
يحول دون اجراء المؤجر في العين المؤجرة تعديلات جوهرية يترتب عليها  
زيادة القيمة الايجارية المتخذة أساسا لمربط الضريبة ، وكان يكفي لهذا  
الغرض استبعاد التعديلات الجوهرية التي يجريها المالك بعد بدء العمل  
بالقانون الجديد الذي غرض زيادة الأجرة . ولا نصيب أن المشرع قصد  
حرمان المالك من زيادة الأجرة التي كان يستحقها في مقابل انتفاع  
المستأجر بالتعديلات الجوهرية التي أجراها قبل صدور القانون الجديد ،  
وانما هو قد قصد فقط عدم استحقاق المؤجر الزيادة الجديدة عن مقابل  
الانتفاع بالتعديلات الجوهرية التي أجراها بعد تاريخ انشاء المبنى .

ونصت المادة ٨ من القانون الجديد على أن تؤدي الزيادة المنصوص  
عليها في المادة السابقة في ذات المواعيد المحددة للأجرة الأصلية ، ويترتب  
على عدم سداد هذه الزيادة ما يترتب على عدم سداد الأجرة من آثار .  
ومفاد ذلك أن زيادة الأجرة المذكورة تستحق السداد في الموعد  
المتفق عليه في العقد لسداد الأجرة الأصلية . فان لم يكن متفقاً على

---

= في حقهم التقادم الخمسى للديون الدورية المتجددة ، لان وجود المادة ٢٧  
سابقة الذكر كان يعتبر مانعاً يمنعهم من المطالبة بتلك الزيادة وهذا المانع  
يقف التقادم ازانهم ( المادة ٣٧٥ مدني ) كما أنه لا يجوز للجهات المستأجرة  
التي تخرعت بالمادة ٢٧ الامتناع من دفع الزيادة المقررة بمقتضى المادة ٧  
من القانون رقم ١٩٨١/١٣٦ واحتباس نصف هذه الزيادة لأعمال  
التريميم والصيانة لان هذه المادة الأخيرة أنها نصت على أن يخصص المالك  
نصف هذه الزيادة لأعمال التريميم والصيانة ، ويبقى تحت يده أمانة ، على ذمة  
تلك الاعمال ، ولم تخول المستأجر قط سلطة اجراء اعمال الصيانة والتريميم  
ولا حق احتباس نصف الزيادة المذكورة تحت يده ، فلا يجوز له ذلك الا  
بلمصادار حكم قضائي .

موعد لذلك ، وجب سداد الأجرة والزيادة المذكورة في موعد لا يجاوز الأسبوع الأول من الشهر المستحقة عنه أو الموعد المتفق عليه ( المادة ٢٧ من القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ ) ، وأنه إذا تأخر المستأجر في وفاء زيادة الأجرة في الموعد المذكوراً ، كان حكم تأخره في وفاءها حكم تأخره في وفاء الأجرة الأصلية ، واستوجب الحكم بالاخلاء وفقاً لأحكام المادة ١٨ ب من القانون رقم ١٩٨١/١٣٦ .

وتستحق هذه الزيادة التي تصب على الأساس سالف الذكر بقطع النظر عن الأجرة التي يدفعها المستأجر حالياً . فإذا ادعى المستأجر أن الأجرة الحالية تجاوز الأجرة القانونية ، فإن ذلك لا يعفيه من التزامه بالزيادة التي قررها القانون ١٩٨١/١٣٦ ، وليس له إلا أن يرفع دعوى بخفض الأجرة الحالية وأن يثبت فيها أن هذه الأجرة تجاوز الأجرة القانونية (١٥٩مكرر ثان) .

وإذا كانت الأجرة القانونية مزيدة أصلاً بأي من الزيادات المقررة بالمادة ٤ من القانون ١٩٤٧/١٢١ أو بأي نص آخر كالمادة ٢٣ أو المادة ٤٥ من القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ ، فإن ذلك لا يمنع من استحقاق الزيادة التي قررها القانون ١٩٨١/١٣٦ ، لأن نص هذا القانون ورد مطلقاً ، فلا يجوز تخصيصه بالأماكن التي لم يسبق دخول زيادة قانونية في أجرتها ، ولأن كل زيادة قانونية سابقة لها مبررها أو مقابلها ، فلا تحول دون الزيادة المقررة بالقانون ١٩٨١/١٣٦ لحكمة معينة هي رفع بعض الظلم المترتب على تجميد الأجرة سنين طويلة (١٥٩مكرر ثالث) ، ولا سيما أن هذه الزيادة الجديدة لا ينال منها المالك غير نصفها لأنه منزم أن ينصف النصف الآخر على أعمال الصيانة والترميم .

---

(١٥٩مكرر ثان) انظر ما سيجيء فيما بعد متعلقاً بمقابل تغيير الاستعمال .

(١٥٩مكرر ثالث) انظر اللائحة التنفيذية في ملحق الكتاب .

وقد كان من بين الدوافع التي حفزت المشرع على تقرير مسدده الزيادة فوق الرغبة في التخفيف من الظلم الواقع على ملاك الأماكن الداخلة في هذا القسم بسبب تجميد أجرتها مدة طويلة ، الرغبة في خمل الملاك على صيانة مبانيهم القديمة ، لأن في إهمال صيانتها إضرارا بشروة قومية ؛ لذلك فإنه عندما قرر هذه الزيادة أوجب على الملاك تخصيص نصفها لمصاريف الصيانة والترميم ، وجعل قيمة هذا النصف الأخير بمثابة أمانة تحت يد كل مالك ينفق منها على الصيانة والترميم (١٥٩ مكرر رابع) ، ويكون الصرف من هذا المبلغ في أغراض الصيانة والترميم طبقا للتواعد التي يصدر بها قرار من الوزير المختص بالاسكان .

فإذا كان هذا النصف لا يكفي لذلك طبقت أحكام المادة ٩ من القانون ذاته رقم ١٣٦/١٩٨١ ، وهي التي سيجيء تفصيلها في موضعه من هذا الكتاب .

**٣٦ — استئزال الضرائب التي تقرر الاعفاء منها بالقانون ١٩٦١/١٦٩ —** ولم تقف رغبة المشرع في التخفيف عن المستأجرين عند وضع حد لزيادة الأجرة لا يجوز للمؤجر مجاوزته ، بل حملته على تقرير

---

(١٥٩ مكرر رابع) ومفاد ذلك ان المستأجر مؤزم بدفع زيادة الاجرة كلها الى الملك ، وان هذا يلزم بأن يبقى نصف هذه الزيادة أمانة تحت يده ينفق منها على أعمال الصيانة . فإذا تخلف عن اجراء أعمال الصيانة جاز للمستأجر استصدار حكم ضده بالزامه باجرائها ، ويكون للمحكمة أن تقرن هذا الحكم بالتدابير التي تراها كغيلة باجراء الصيانة سواء من طريق اكراه المؤجر على اجرائها اكراها ماليا ، أو من طريق الترخيص للمستأجرين أو احدهم باجرائها وبالعرجوع على الملك بتكليفها في حدود النصوص القانونية ، ولكن لا يجوز للمستأجر أن يحتجز نصف تلك الزيادة من تلقاء نفسه تحت يده للاتفاق منها هو على اجراء أعمال الصيانة أو الترميم . وان نعمل دون أن يحصل على حكم يرخص له في ذلك عد متأخرا في سداد الأجرة ، وكان من حق المؤجر طلب أخلاثة جزاء تأخيره في سداد جزء من الأجرة .

اعفاء الملاك من الضرائب الأصلية والاضافية المقررة على بعض العقارات المبنية كلها أو بعضها على أن تستتزل الضرائب التي يعفى منها الملاك من الأجرة المستحقة قانونا على المستأجرين ، وقد صدر بذلك القانون رقم ١٦٩/١٩٦١ الذي يخضع أحكامه بمناسبة القسم الخامس من الأمكنة وهو الذي يخضع لأحكام القانون رقم ٤٦/١٩٦٢ (١٦١) نم عدلت بعض أحكامه بالمادة ٦٦ من القانون رقم ٤٩/١٩٧٧ (١٦١مكرر) ، لماقتضى الأمر التنبيه الى ذلك هنا لضرورة مراعاة أحكام الاعفاء المذكورة في حساب الحد الأقصى للأجرة التي يلزم بها المستأجر قانونا بالنسبة الى جميع المباني أيا كان القسم الذي تدخل فيه والقانون الذي تخضع له .

وتلخص هذه الأحكام المعدلة في أنه يجب تقسيم الأجرة الشهرية للوحدة السكنية على عدد الحجرات التي تتكون منها ، مع حساب الصالة حجرة ، فإن كان متوسط ايجار الحجرة لا يجاوز خمسة جنيهات أعفى المالك من الضرائب الأصلية والاضافية المتعلقة بالوحدة السكنية . وإن جاوز الخمسة جنيهات ولم يجاوز الثمانية أعفى المالك من الضريبة الأصلية فقط دون الضرائب الاضافية (١٦٢) . وإن جاوز الثمانية جنيهات لم يعف المالك من شيء من الضرائب ، ثم تخصم قيمة الضرائب التي يرد عليها هذا الاعفاء في جميع الأحوال من الأجرة المتفق عليها مع المستأجر في حدود الحد الأقصى الذي تقدم بيانه ، والباقي فقط هو الذي يجب على المستأجر دفعه ، مع ملاحظة أن المستأجر يعفى أيضا من رسم الشاغلين إذا كان متوسط ايجار الحجرة لا يجاوز ثلاثة جنيهات

(١٦١) انظر ما سيجيء في لبذة ٩٩ .

(١٦١مكرر) وإن كانت التفتيلات التي ادخلها القانون رقم ٤٩/١٩٧٧ لا تسمى هذا القسم من الأمكن ( انظر ما سيجيء في لبذة ٩٩ مكرر) .

(١٦٢) وذلك بمقتضى المادة ٦٦ من القانون رقم ٤٩ سنة ١٩٧٧ التي رمت حد الاعفاء الكلي من ٢ جنيه الى ٥ جنيه وحد الاعفاء من الضرائب الأصلية وحدها دون الضرائب الاضافية من ٥ جنيه الى ٨ جنيه .



والا وجب عليه دفعه فوق الأجرة المستحقة عليه (١٦٣) . ولأن نص القانون على أن تخصم للمستأجر قيمة الضرائب التي شملها الاعفاء قد ذكر المستأجر باطلاق ، فيفيد منه المستأجر من الباطن أيضا بنسبة ما يستأجره من العين المؤجرة الى ما يستأجره المستأجر الأصلي .

ويسرى هذا الاعفاء بالنسبة الى الضرائب التي كانت مقررة وقت صدور القانون ١٦٩/١٩٦١ ولا يشمل ما استحدث بعد ذلك من ضرائب أو رسوم أخرى كضريبة الدفاع الثانية التي غرضها القانون ١٠٨/١٩٦٢ المعدل بالقانون ١٣١/١٩٦٤ وضريبة الأمن القومي التي غرضها القانونان ٢٣/١٩٦٧ و ٣٢/١٩٦٨ وضريبة الجهاد التي غرضها القانون رقم ١١٨ لسنة ١٩٧٣ . كما لا يشمل الضرائب التي كانت مقررة قبل صدور القانون ١٦٩/١٩٦١ على الأماكن التي تؤجر لغير السكن حيث استثنت من هذا الاعفاء بمقتضى القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٨ ومن تاريخ العمل بهذا القانون الأخير (١٦٤) .

---

(١٦٣و١٦٤) انظر تفاصيل ذلك في نبذة ٩٩ وما بعدها وانظر نقض معنى ٣٠ مارس ١٩٧٧ في الطعن رقم ٢٨٠ سنة ٤٠ ق . مجبوعة أحكام النقض ٢٨ — ٨٣٧ — ١٤٨ .

وقد قضت محكمة النقض بتاريخ ١٠ أبريل ١٩٨٥ في الطعن رقم ٨٢٧ سنة ٥٢ ق بأنه : « لما كان القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ قد صدر بتقرير بعض الامتيازات من الضريبة على المعاملات المبنية ، اذ اعفى الملك — وهم المزمونون أصلا بها — من ادائها سواء كانت المباني منشأة أصلا لأغراض السكنى أو لغيرها من الأغراض وذلك مقابل قيام الملك بتخفيض الأجرة بما يوازي الامعاء المذكور بقصد التخفيف عن كاهل المستأجرين ، إلا أن المشرع مالمثل ان تبين انتفاء حكمة هذا التيسير بالنسبة لمستأجري الاماكن لغير السكن اخذاً بأن هؤلاء يزاولون نشاطا يدر عليهم ربحا يتفق بوجه عام مع مستوى تكاليف المعيشة فاصدر القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٨ باستثناء الاماكن التي تؤجر لغير السكنى من أحكام القانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بحيث لا يتمتع ملاك تلك الاماكن بالاعفاءات من الضرائب المستحقة عليها وأصبح واجبا عليهم منذ تاريخ العمل بالقانون المذكور وابتداء من أول يوليو سنة ١٩٦٨ — تأديتها لخزانة الدولة ، وانتهى بالتالى التزامهم بتخفيض أجرة تلك الاماكن لصالح المستأجرين ، بما لزمه حقهم في تخفيض ذات الأجرة قبل تخفيضها =

وقضت محكمة النقض بتاريخ ٢٨ نوفمبر ١٩٨٤ في الطعن رقم ٦٥٩ لسنة ٤٩ ق بأن عبء الدفاع والأمن القومي يقع على عاتق المستأجر أو شاغل العين ، ولا يعتبران من عناصر الأجرة التي تضاف الى القيمة الايجارية ، ولما كان النزاع المطروح هو تحديد القيمة الايجارية لعين النزاع والتي تخضع لأحكام القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وكانت الضريبتان المشار اليهما لا تعدان أحد عناصر الأجرة التي تضاف الى القيمة الايجارية ، وكانت القوانين التي غرضتهما لم تدمج في القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، فان الحكم المطعون فيه اذ استند في تحديد الأجرة الى ما هو ثابت بال عقد السابق وأضاف اليه الزيادة القانونية المشار اليها فيه ، فانه يكون قد أعمل القانون على وجهه الصحيح وبأسباب سائغة لها أصلها الثابت في الأوراق .

وسيجيء أن القانون رقم ١٥٧ لسنة ١٩٨١ بإصدار قانون الضرائب على الدخل قد ألغى في المادة الثالثة من مواد اصداره ضرائب الجهاد والدفاع والأمن القومي التي كانت مفروضة على العقارات المبنية ، فيستفيد من هذا الاعفاء من كان يتحمل بعبء كل من هذه الضرائب ، ما لكان أو مستأجرا (١٦٥) .

---

= بما يوازي الاعفاء من الضرائب الذي أورده القانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١ ، واذ كانت الضرائب العقارية يلزم بها المالك دون المستأجر فلا يجوز للمالك مطالبة المستأجر بها ، حتى وبعد صدور القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٨ وانها ينحصر حقه في المطالبة بالأجرة التي كفت مسارية قبل العمل بالقانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١ ، لما كان ذلك ، وكان البين من الأوراق أن عين النزاع وهي محل مؤجر لغير غرض السكنى لقاء أجرة قدرها جنيهان شهريا وأنه قد صار تخفيضها بما يوازي الاعفاء من الضرائب طبقا للقانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١ ، وأنه يحق للمالك وفي اثر صدور القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٨ المطالبة بالأجرة قبل التخفيض المذكور دون أن يكون له حق في مطالبة المستأجر بالافساة الى الأجرة السارية قبل العمل بالقانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بالضرائب العقارية التي يلتزم بها المالك (نقض مدني ٢٢ نوفمبر ١٩٨٢ في الطعن رقم ٤٧ سنة ٤٨ ق ) .

(١٦٥) لنظر ما سيجيء في تبذة ٩٩ .

٣٦ مكرر — خفض أجرة هذه الأماكن بنسبة ٢٠٪ من أول مارس ١٩٦٥ أعمالا للقانون رقم ١٩٦٥/٧ — لم يقتصر القانون رقم ١٩٦٥/٧ على تناول أجرة الأماكن الخاضعة للقانون رقم ١٩٦٢/٤٦ التي لم يكن قد صدر في شأنها قرار نهائي من لجان تقدير القيمة الإيجارية ، بل تناول أيضا أجرة الأماكن الخاضعة للقانونين السابقين رقمي ١٩٩/١٩٥٢ و ١٩٥٨/٥٥ أو القانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ ، فنص على تخفيض أجرتها المسارية في تاريخ صدوره بنسبة ٢٠٪ ابتداء من أول مارس ١٩٦٥ ( المادة الأولى من القانون رقم ١٩٦٥/٧ ) ( ١٦٥ مكرر ) .

٣٧ — جواز الاتفاق على نقل عبء الضرائب التي لا يتناولها الاعفاء — ولأن الاعفاء من الضرائب الذي قرره القانون ١٩٦١/١٦٩ لا يتناول الا بعض الضرائب فقط ، جاز التساؤل عن يقع عليه عبء ذلك البعض الآخر الذي لم يرد عليه الاعفاء ، وعما اذا كان يجوز الاتفاق على نقل هذا العبء من المكلف به الى الطرف الآخر في عقد الإيجار .

وقد جرى المشرع عند فرض كل ضريبة على تعيين المكلف بها ، فجعل ضريبة المبانى الأصلية على عاتق المالك ، وكذلك ضريبة الخفر ، وضريبتى الدفاع والأمن القومى الا فيما يتعلق بالمبانى المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤ حيث يلزم بهما المستأجر . أما رسم الشاغلين ورسم النظافة فقد جعلهما على عاتق المستأجر ( ١٦٦ ) مع إلزام المالك بتحصيل ما يستحق على المستأجر من ضرائب ورسوم وتوريده الى مأمورية الموائد التي يتبعها البناء . وقد جعل القانون رقم ١١٨ لسنة ١٩٧٣ ضريبة الجهاد على المالك .

---

( ١٦٥ مكرر ) نقض مدنى ٢١ أبريل ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٥١/٣٠٢ ق .  
( ١٦٦ ) انظر تفصيل ذلك فى نبذة ٩٩ الفصل الخاص بالأماكن التى تخضع للقانون ٤٦ سنة ١٩٦٢ .

ولا شبهة في أن القانون الذي يفرض ضريبة معينة يعتبر قانونا آمرا لهما يتعلق بفرضها ، ولكنه لا يعتبر كذلك فيما يتعلق بتعيينه الشخص الذي يلزم بها ، فيجوز الاتفاق بين المؤجر والمستأجر على ما يخالف هذا التعيين . وقد نصت المادة ٥٦٧ فقرة ٣ و ٤ مدنى على أن يتحمل المؤجر التكاليف والضرائب المستحقة على العين المؤجرة ما لم يقض الاتفاق بغير ذلك (١٦٧) .

وبناء على هذا النص يجوز الاتفاق بين المالك والمستأجر على أن يتحمل هذا الأخير الضرائب التى تقع بحكم القانون على المالك ، كما يجوز الاتفاق بينهما على أن يتحمل المالك الضرائب التى جعلها القانون على عاتق المستأجر ، بشرط ألا يتعارض ذلك مع نص آخر يمنع الاتفاق على نقل عبء الضريبة كالتنص الذى أضافه القانون رقم ١٣١/١٩٦٤ على المادة الأولى من القانون رقم ١٠٨/١٩٦٢ فى شأن ضريبة الدفاع الثانية ونص القانون رقم ١١٨ لسنة ١٩٧٣ فى شأن ضريبة الجهاد (١٦٨) أو مع القوانين التى تعين حدا أقصى للأجرة القانونية .

٢٨ - (١) حق المؤجر فى زيادة الأجرة : (١) أهواله -  
خول المشرع المؤجر الذى يتقاضى أجرة تقل عن الحد الأقصى الذى أجازاه القانون محسوبا على أساس أجرة شهر أبريل ١٩٤١ مضافا إليها الزيادة القانونية الحق فى زيادة هذه الأجرة الى الحد المذكور ، وذلك فى مقابل ما خوله المستأجر من حق فى البقاء فى العين المؤجرة بعد انتهاء مدة الاجارة ، فلا يثبت للمؤجر هذا الحق الا منذ أن تنتهى الملائقة العقدية بينه وبين المستأجر ويصبح الأخير شاغلا العين بمقتضى

---

(١٦٧) فى هذا المعنى نقض محضى ٢٠ يونيو ١٩٧٧ فى الطعن رقم ٦٩٠ سنة ٤٣ ق وقد أورد نفس عباراتنا الواردة فى المتن .

(١٦٨) انظر فى ذلك ما سيجىء فى نبذة ١٠١ ونقض مدنى ١٠ يناير ١٩٧٩ بجموعة أحكام النقض ٣٠ - ١٥٢ - ٣٩ .

الامتداد القانوني الذي يفرضه على المؤجر التشريع الخاص بإيجار الأماكن . فظالما كان عقد الإجارة ساريا سواء في حدود مدته الأصلية أو مدته المجددة تجديدا صريحا أو الممتدة وفقا لاتفاق خاص في العقد أو المجددة تجديدا ضمنيا أو الممتدة وفقا لأحكام القانون العام بحيث لا تنتهي إلا بتبنيه أحد الطرفين على الآخر في ميعاد معين برغبته في انتهاء العقد عند انتهاء فترة معينة من فترات الامتداد وفقا للمادة ٥٦٣ مدني ، فان المؤجر لا يستحق زيادة في الأجرة لأن العقد القائم بينه وبين المستأجر يعتبر شريعة المتعاقدين ولا يجوز إلزام المستأجر بأزيد من الأجرة المسماة فيه (١٦٩) .

ويستوى في ذلك أن يكون العقد قد أبرم قبل أول مايو ١٩٤١ أو بعده ، وسواء في هذه الحالة الأخيرة أن يكون إبرامه قبل صدور القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أو بعد صدوره ، إذ الممول عليه في جميع الأحوال وجود اتفاق سار يقيّد كلا من المؤجر والمستأجر بالأجرة المسماة فيه مادام تحديد هذه الأجرة لا يصطدم بنص متعلق بالنظام العام . وهو إذا كان يصطدم بالنظام العام في حالة الاتفاق على أجرة تتجاوز الحد الأقصى الذي يفرضه تشريع إيجار الأماكن ، فانه في الحالة العكسية أي حالة الاتفاق على أجرة دون ذلك الحد الأقصى أو دون أجرة شهر أبريل ١٩٤١ لا تكون فيه أي مخالفة للنظام العام ، وأذن يكون صحيحا نافذا طالما بقي العقد ساريا وفقا لأحكام القانون العام ومادام لم ينته أو لم يحصل انفاؤه ولم يصبح المستأجر بعد مستندا في بقاءه في العين المؤجرة الى أحكام التشريع الخاص بإيجار الأماكن ، لأن هذا الاستناد هو الشرط في استحقاق زيادة الأجرة التي قررها هذا التشريع .

---

(١٦٩) انظر في هذا المعنى الاسكندرية المخططة ١٥ مايو ١٩٤٧ ( ٦٠ ص ١٨ ) .  
وأيضا استئناف القاهرة ( الدائرة ١٥ ) ١٥ نوفمبر ١٩٧٠ في الاستئناف رقم ٣٦ سنة ٨٧ ق ، وفي هذا المعنى تعملان جمعة ص ١٠٠ .

فإذا كان العقد مبرما لمدة ٤٠ عاما تبدأ من أول يناير ١٩٤٠ . فإن المؤجر لا يجوز له طلب الزيادة القانونية قبل أول يناير ١٩٨٠ وبشرط ألا يتم الاتفاق معه على تجديد العقد تجديدا صريحا لمدة أخرى بالشروط الأولى ذاتها وألا يسمح بحصول التجديد الضمني . ويستفاد عدم سماحه بذلك عادة من إرساله تنبيها إلى المستأجر برغبته عن التجديد *congé - avertissement* . أما إذا جدد العقد تجديدا صريحا لمدة خمس سنوات أو عشر أو خمس عشرة سنة أخرى دون أن يستعمل حقه في زيادة الأجرة لم يكن له حق في طلب الزيادة طوال المدة المجددة .

وإذا لم يجدد المؤجر العقد صراحة ولكنه لم ينبه على المستأجر برغبته في عدم التجديد ، جاز للمستأجر أن يدعى حصول التجديد الضمني لمدة غير معينة (١٧٠) ، وحينئذ لا يكون للمؤجر حق في الزيادة إلا بعد أن يستعمل حقه في إنهاء العقد بالتنبيه على المستأجر بذلك وفقا للمادة ٥٦٣ مدني ( الفقرة الخامسة من المادة الرابعة من القانون ١٩٤٧/٢٢١ ) .

وكذلك إذا كان العقد قد أبرم في أول يناير ١٩٤٠ لمدة خمس سنوات ونص فيه على أنه قابل للتجديد لمدة خمس سنوات أخرى إذا لم ينبه أحد الطرفين على الآخر بانتهائه قبل انقضاء خمس السنوات

---

(١٧٠) ويلاحظ أن هذا الادعاء يمكن رده أحيانا بأن بقاء المستأجر في العين المؤجرة بعد انتهاء عقده لا يفيد في الظروف المخططة به أنه نتيجة لاتفاق ضمني على التجديد لأن المستأجر قد يكون مستندا فيه إلى حكم تشريع إيجار الإماكن الذي يمنع المؤجر من إخلاء العين بعد انتهاء العقد لا إلى رغبة تجديد العقد كما أن سكوت المؤجر عن الاعتراض قد يكون نزولا منه على حكم ذلك التشريع لا موافقة منه على التجديد الضمني لذلك ينبغي على كل من يرغب من الطرفين في قطع كل شك في عدم حصول التجديد الضمني وفي سريان حكم قانون إيجار الإماكن أن ينبه على الآخر برغبته في عدم التجديد . انظر في الأحكام العامة لانتهاء الإيجار مؤلفنا في عقد الإيجار الطبعة الرابعة سنة ١٩٨٥ ، تبذة ٢٦٩ وما بعدها .

الأولى ب ستة أشهر على الأقل وهكذا ، فإن العقد يمتد من أول يناير ١٩٤٥ الى آخر ديسمبر ١٩٤٩ ثم من أول يناير ١٩٥٠ وهكذا مادام لم يحصل تنبيه بانتهاءه في الميعاد المتفق عليه ، فلا يكون للمؤجر حق في طلب زيادة الأجرة الا بعد أن يتم له انتهاء العقد في نهاية إحدى الفترات المذكورة بارسال التنبيه اللازم قبل ذلك ب ستة أشهر .

وكذلك أيضا اذا كان العقد مبرما في أول يناير ١٩٤٥ لمدة غير معينة ، وكان متفقا فيه على دفع الأجرة كل ثلاثة أشهر ( أو كل ستة أشهر ) ، فإن هذا العقد يعتبر مبرما لمدة ثلاثة أشهر ( أو لمدة ستة أشهر ) حسب ميعاد دفع الأجرة ، ويستمر في الامتداد من ثلاثة أشهر الى ثلاثة أشهر أخرى ( أو من ستة الى ستة ) الى أن ينبه أحد الطرفين على الآخر في الميعاد القانوني برغبته في انتهاء العقد عند انتهاء إحدى الفترات وفقا للمادة ٥٦٣ مدنى . والى أن يتم انتهاء العقد بهذا الشكل لا يكون للمؤجر حق في طلب زيادة الأجرة .

ولا يختلف الحكم عن ذلك اذا فرضنا في هذه الصور جميعا ابرام العقد الأصلي في أول يناير ١٩٤٣ أو أول يناير ١٩٤٦ بدلا من أول يناير ١٩٤٥ مادامت الأجرة المسماة فيه لا تتجاوز أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ مضافا اليها الزيادة القانونية ( ١٧١ ) ، فإنه لا يجوز للمؤجر طلب رفع الأجرة الى الحد الأقصى الجائز قانونا الا اذا انتهى العقد أو أنهى باتخاذ الاجراء اللازم لذلك ( ١٧٢ ) .

---

( ١٧١ ) وهذا هو الغالب عيلا لان تلك العقود تكون قد خضعت لزيادة اجرتها وفقا للأوامر العسكرية التي كانت سارية في ذلك الوقت ، وقد تقدم ان زيادة الأجرة التي قضت بها تلك الأوامر كانت أقل من الزيادة التي قررها القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ومن قبله الرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ ( انظر نبذة ٣٥ ) .

( ١٧٢ ) . ويلاحظ ان ظاهر الفقرة الخامسة من المادة الرابعة قد يوحي =

أما إذا أبرم عقد جديد بعد أول مايو ١٩٤١ بأجرة تجاوز الحد الأقصى للأجرة القانونية ، ثم طلب المستأجر خفض الأجرة الى الحد القانوني ، فتنزل الأجرة الى أجرة أبريل ١٩٤١ ( أو أجرة المثل في ذلك الشهر ) مضافا اليها الزيادة القانونية ولو أن المؤجر لم يصدر منه الاخطار المشار اليه بطلب تلك الزيادة ، وذلك لأن مجرد ابرامه عقدا جديدا بأجرة تجاوز الحد القانوني الداخلة فيه هذه الزيادة يتضمن ابداء رغبته في طلبها ويكفي لحسابها ضمن الأجرة القانونية .

وفي جميع الأحوال التي يحق فيها للمستأجر أن يتمسك بالأجرة المسماة في العقد دون زيادتها الزيادة القانونية ، أى طوال مدة عقده الأصلية أو المجددة أو الممتدة بمقتضى الاتفاق ، يتقيد أيضا بهذه الأجرة المالك الجديد اذا بيعت العين المؤجرة ، فلا يجوز له طلب الزيادة الا بعد انتهاء العقد السارى أو انتهائه (١٧٣) .

٣٩ — بدء سريان زيادة الأجرة والاجراء اللازم لذلك —  
نصت الفقرة الخامسة من المادة الرابعة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على أن « تسرى الزيادة المذكورة ابتداء من أول الشهر التالي لاختار المؤجر المستأجر بطلب الزيادة الا غيما يتعلق بمعقود الإيجار المبرمة أو التي صار امتدادها قبل أول مايو ١٩٤١ والتي لاتزال مدتها سارية ، فان الزيادة بالنسبة اليها تبدىء من تاريخ المطالبة بها بعد انتهاء الاجارة المذكورة .

---

= بغير ذلك ، ولكننا نرى انه لا يستقيم الا بالمعنى الذي أوردناه في المتن في ذلك ما سيجي في النبذة التالية ) .

وفي هذا المعنى مصر الابتدائية ٢٢ سبتمبر سنة ١٩٤٥ المحللة ٢٧ — ٦٤٣ — ٣٧٢ ، ١٣ أبريل ١٩٤٥ في القضية رقم ٢٠١٢ لسنة ١٩٥٣ ، الاسكندرية المخططة ٨ نوفمبر ١٩٤٥ (٥٨ ص ٤٢) .

(١٧٣) مصر الابتدائية ١٨ فبراير ١٩٥١ المحللة ٣١ — ١٤١٥ —



ويبدو من ظاهر هذا النص أن القانون رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٧ يفرق فيما يتعلق ببدء سريان زيادة الأجرة التي يحق للمؤجر المطالبة بها في الأحوال السابق بيانها بين عقود الإيجار التي أبرمت أو صار امتدادها قبل أول مايو ١٩٤١ متى كانت مدتها سارية وقت وجوب العمل بهذا القانون من جهة ، وبين العقود التي أبرمت أو صار امتدادها قبل أول مايو ١٩٤١ ولكن مدتها الاتفاقية انتهت قبل العمل بهذا القانون والعقود التي أبرمت أو صار امتدادها بعد أول مايو ١٩٤١ سواء كانت مدتها قد انتهت أو كانت لا تزال سارية وقت العمل بهذا القانون من جهة أخرى . أما النتيجة التي رتبها القانون على ما أراده من تفرقة ، فهي أن الزيادة تسرى بالنسبة الى النوع الثاني ابتداء من أول الشهر التالي لاختار المؤجر المستأجر بطلب الزيادة في حين أنها بالنسبة الى النوع الأول لا تسرى الا بعد انقضاء مدة العقد ومن تاريخ المطالبة بها التالية لهذا الانقضاء .

وظاهر أن القول بذلك يجعل التشريع غير متسق ، ذلك أنه اذا كان المشرع قد اعتبر عدم انتهاء مدة العقد المبرم قبل أول مايو ١٩٤١ مانعا من سريان زيادة الأجرة ، فلا يتبدى هذه الزيادة الا بعد المطالبة بها اللاحقة لانتهاء تلك المدة ، فلا يستقيم بعد ذلك أن يجعل زيادة الأجرة تستحق على العقد المبرم بعد أول مايو ١٩٤١ ابتداء من الشهر التالي للمطالبة بها أى من قبل انتهاء مدة العقد ، اذ المقول أن يكون المعول عليه في سريان زيادة الأجرة أو عدم سريانها انتهاء مدة العقد أو عدم انتهائها لا مجرد ابرام العقد قبل أول مايو ١٩٤١ أو بعده .

ويلوح لى أن صياغة النص بهذا الشكل ترجع الى تأثر المشرع بالغالب من الأحوال في العمل . فالغالب أن العقود المبرمة بعد أول مايو ١٩٤١ تكون معقودة بأجرة عالية دخلت فيها الزيادة القانونية وأكثر منها بحيث يحتاج الأمر فيها الى العناية بخفض الأجرة المتفق عليها لا الى العناية بزيادة الأجرة ، فالمشرع بعد أن قرر أن تكون الزيادة في

النوع الأول من العقود غير سارية الا بعد انتهاء مدته غاب عنه فيما يتعلق بالنوع الثانى أن اطلاق الحكم بريان الزيادة ابتداء من الشهر التالى للاخطار يمكن أن يشمل حالة العقد المبرم بعد أول مايو ١٩٤١ والذى لم تنته مدته ، فجاوز اطلاقه هذا الحكم قصده فيما يتعلق بهذه الحالة الأخيرة (١٧٤) •

وفي ضوء هذه الملاحظة نستطيع أن نقرر كما فعلنا في النبذة السابقة أنه لا محل قانونا للفرقة بين المستأجرين الذين ترجع عقودهم الى ما قبل أول مايو ١٩٤١ وبين من ترجع عقودهم الى ما بعد هذا التاريخ • وانما تكون التفرقة بين من انتهت في تاريخ العمل بقانون ايجار الأماكن مدة عقودهم ومن لم تنته مدة عقودهم في هذا التاريخ • فالأولون تسرى في حقهم الزيادة التى قررها القانون ابتداء من الشهر التالى لاخطار المؤجر المستأجر بطلب الزيادة التى ترغع الأجرة الى الحد الأقصى اذا كانت الأجرة المسماة لا تبلغ هذا الحد • أما الآخرون فلا تسرى في حقهم الزيادة التى ترغع الأجرة الى الحد الأقصى طوال المدة الباقية من عقودهم • فإذا انتهت هذه المدة ، سرت الزيادة في حقهم ابتداء من تاريخ المطالبة •

ومما يلفت النظر أيضا المغايرة بين التعبيرين اللذين استعملهما المشرع في تقريره بدء سريان الزيادة في الحالىن ، غفى الأولى قرر أن الزيادة تبدأ من أول الشهر التالى لاخطار المؤجر المستأجر بطلب الزيادة وفي الثانية جعلها تبدأ من تاريخ المطالبة بها ، فما المقصود بالمطالبة في الحالة الثانية ؟ أهو الاخطار الذى اشترط في الحالة الأولى أم المطالبة القضائية وفقا للقواعد العامة ؟ ولماذا جعلت الزيادة في الحالة الثانية تسرى من تاريخ المطالبة بها في حين أنها لا تسرى في الحالة الأولى الا ابتداء من الشهر التالى للاخطار ؟

أما عن الاجراء اللازم لسريان الزيادة فهو في الحالة الأولى كما يقول النص اخطار يوجهه المؤجر الى المستأجر بطلب الزيادة . ومعنى الاخطار التبليغ أو الاعلام . ولم يشترط فيه القانون أى شكل خاص ، فيجوز أن يحصل شفويا بشرط عدم انكاره أو توفر الدليل على حصوله (١٧٥) . ولكن الأسلم اجراء الاخطار كتابة وتسليمه الى المستأجر بايصال ، سواء كان ارسال هذه الكتابة بالبريد المسجل أو بأى طريقة أخرى .

وعلى كل حال لا مط في ذلك لاشتراط رفع دعوى باستحقاق الزيادة ، ولا حتى لاشتراط حصول الاخطار باعلان على يد محضر لأن نص القانون على أن « تسرى الزيادة المذكورة ابتداء من أول الشهر التالي لاخطار المؤجر المستأجر بطلب الزيادة » لا يحتمل ذلك اذ أن لفظ الاخطار لا يفيد وجوب رفع دعوى أو اعلان رسمي ، ولأن القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ قد توخى في جميع أحكامه تبسيط الاجراءات واكتفى بارسال خطاب مسجل وتسليمه بايصال ( المادة الثانية فقرة ١ والمادة ١٥ ) أو بكتاب مسجل مصحوب بعلم وصول ( المادة الثالثة ) في مسائل أكبر أهمية وأكثر قابلية للمنازعة فيها من مسألة سريان زيادة الأجرة .

أما في الحالة الثانية التى نص المشرع في شأنها على أن « الزيادة بالنسبة اليها تبتدى من تاريخ المطالبة بها بعد انتهاء الاجارة المذكورة »، فان لفظ « المطالبة » يكتنفه في هذا المقام شيء من الغموض يحتاج الى تفسير ، لأنه يحتمل معنى المطالبة القضائية ويحتمل معنى مجرد الاخطار بطلب الزيادة ، ومما يرجح هذا المعنى الأخير على الأول انعدام الفرق بين هذه الحالة والحالة الأولى الا فيما يتعلق بجواز طلب الزيادة في

---

(١٧٥) قارن في هذا المعنى الاسكندرية المخططة ٢٤ ابريل ١٩٤٧ ( ٥٩ ص ٦٠ ) وفي هذا المعنى أيضا السنهورى ج ٦ ص ٩٤٧ .

الحالة الثانية قبل انتهاء مدة الاجارة الجارية ، وهو غرق لا يبرر المغايرة في الطريقة التي يرسم القانون اتباعها لطلب الزيادة •

ولذلك نرى أن مجرد الاخطار كاف في كل من الصالين بشرط اثباته ، وأن الأسلم عملا في كلتا الحالتين ارسال خطاب مسجل مصحوب بعلم وصول (١٧٦) •

بقى تحديد الوقت الذي يعتبر مبدأ لاستحقاق الزيادة المذكورة بعد ارسال الاخطار بطلبها • وفي هذا الشأن نلاحظ أن النص قد حدد هذا الوقت في الحالة الأولى ، وهي حالة العقود التي انتهت مدتها الاتفاقية قبل تاريخ العمل بالقانون ١٩٤٧/١٢١ ، بأول الشهر التالي للاخطار ، وفي الحالة الثانية — حالة العقود التي تكون مدتها الاتفاقية ما تزال سارية — بتاريخ الاخطار ذاته التالي لانتهاء مدتها الاتفاقية ، وأن هاتين العبارتين واضحتان لا لبس ولا غموض فيهما ولا تحتملان تأويلا أو تفسيراً ، فالأولى توجب سريان الزيادة لا من تاريخ الاخطار بل من أول الشهر التالي له ، والثانية توجب من تاريخ الاخطار ولا ترجئه الى أول الشهر التالي • غزاء هذا الوضوح في التعبير يتعين اتباع مدلوله وإن كانت المغايرة في الحكم بين الحالتين لا تظهر لها حكمة تسوغها وبالتالي لا محل لها تشريعياً (١٧٧) • غيلزم المستأجر بالزيادة في الحالة الأولى من أول الشهر التالي لاخطاره بطلبها وفي الثانية من تاريخ وصول الاخطار اليه بشرط أن يكون حصول الاخطار بعد انتهاء مدة العقد الاتفاقية • ولعل مما يجعل هذه المغايرة محتملة أن الزيادة تكون في

---

(١٧٦) يؤيدنا في هذا الرأي الأستاذ السنهوري في الوسيط ج ٦ ص ٩٤٨ هـ ١ • وقد تقدم أن هذا الاخطار يتحقق ضمناً بقيام المؤجر بإبرام عقد جديد باجرة تشمل الزيادة القانونية أو أكثر منها •

(١٧٧) انظر مع ذلك في محاولة تحليل هذا الفرق ، السنهوري ج ٦ ص ٩٤٨ •

الحالة الثانية تمد ظلت ممتعة طوال المدة الباقية من العقد ، فإذا انتهت المدة وارتفع المنع وجب التحجيل باستحقاق الزيادة ما أمكن . أما في الحالة الأولى فلم يكن ثمة مانع وبالتالي لم تكن أمام المستأجر مساحة من الوقت قبل أن يجوز إخطاره بطلب الزيادة فلا أقل من إهماله إلى الشهر التالي .

أما زيادة أجرة الأماكن المؤجرة لأغراض غير سكنية الداخلة في هذا القسم بنسبة ٣٠٪/كل سنة من أول يناير ١٩٨٢ مدة خمس سنوات متتالية التي قررتها المادة ٧ من القانون ١٣٦/١٩٨١ (١٧٧مكرر) ، فإنها تستحق بقوة القانون وبمجرد حلول أول يناير من كل سنة ابتداء من أول يناير ١٩٨٢ ودون حاجة إلى أى إجراء من جانب المالك غير إضافتها على إيصال الأجرة الذى يتم بمقتضاه تصميلها ، حيث لم يشترط النص المذكور حصول إخطار باستحقاقها أو مطالبة بها ، باعتبار أن العلم بالقانون مفترض ، فضلا عن أن المادة ٨ من القانون ذاته نصت على أن تؤدي الزيادة المنصوص عليها في المادة السابقة في ذات المواعيد المحددة لسداد الأجرة الأصلية ، وأنه يترتب على عدم سداد هذه الزيادة ما يترتب على عدم سداد الأجرة من آثار .

#### ٤٠ - ( ج ) زيادة الأجرة رخصة للمؤجر وليست محتسمة على

المستأجر - ظهر مما تقدم أنه إذا بقى المستأجر شاغلا العين المؤجرة بعد انتهاء مدة عقده استنادا إلى نص المادة الثانية من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ الذى منع المؤجر من طلب إخلاء العين المؤجرة إلا في أحوال مخصوصة وكانت الأجرة المسماة في عقده المنقضى تقل عن الحد الأقصى الجائر قانونا بمقتضى المادة الرابعة من القانون المذكور ، ثبت للمؤجر حق المطالبة بزيادتها بما لا يجاوز ذلك الحد الأقصى . ويجوز له عند ثبوت هذا الحق له أن يستعمله أو أن يتركه ، فتصبح الزيادة مستحقة

أو لا تكون كذلك . ومن باب أولى إذا أبرم المؤجر بعد العمل بالتشريع الاستثنائي عقدا جديدا بأجرة تقل عن أجرة شهر أبريل ١٩٤١ ، فإنه يتقيد بذلك (١٧٨) ، ولا يكون له طوال مدة هذه الاجارة أن يطلب رفع الأجرة الى ذلك الحد (١٧٩) . فإذا انقضت هذه المدة جاز له إذا أبرم عقدا جديدا أن يزيد الأجرة فيه الى الحد القانوني . وإذا كان المستأجر الأول لم يخل العين المؤجرة وبقي فيها استنادا الى التشريع الاستثنائي جاز للمؤجر إخطاره برغبته في اقتضاء الزيادة ابتداء من أول الشهر التالي (١٨٠) .

فإذا استعمل المؤجر حقه في طلب هذه الزيادة ، فإن ذلك لا يلزم

---

(١٧٨) مصر الابتدائية ( الدائرة ١٢ ) في ١٣ أبريل ١٩٥٥ في القضية رقم ٢٠١٢ سنة ١٩٥٣ كلى مصر . ويتقيد به أيضا المالك الجديد إذا باع المالك المؤجر العين المؤجرة في أثناء مدة الاجارة ولو لم يكن عقد الإيجار ثبت التاريخ قبل البيع ، وذلك عملا بالمادة ١٢ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ويقابلها نص المادة ٣٠ من القانون ١٩٧٧/٤٩ ( مصر الابتدائية ١٨ فبراير ١٩٥١ المحللة ٣١ - ١٤١٥ - ٤٠٦ ) .

(١٧٩) في هذا المعنى مصر الوطنية ٢٢ سبتمبر ١٩٤٥ المحللة ٢٧ - ٦٤٣ - ٢٧٢ وقد جاء فيه : « ان المادة الثالثة من الامر ٥٩٨ لم تحتم تثبيت الاجور التعاقدية على اساس اجرة أبريل سنة ١٩٤١ في غير منطقة الاسكندرية أو اجرة أغسطس سنة ١٩٣٩ فيها . بل كل ما ورد فيها هو حظر التعاقد بالزيادة على الأجرة في ذلك التاريخ أو اجرة المثل فيه . ومؤدى ذلك بدهاء جواز التعاقد على اقل من الأجرة في ذلك التاريخ أو اجرة المثل فيه . ومثل هذا التعاقد يكون ملزما للمؤجر ، فلا تكون مقبولة الدموى التى يقيها هذا الأخير ضد المستأجر بطلب رفع الإيجار التعاقدى الى مستوى اجرة المكان في ذلك التاريخ » . وفي هذا المعنى أيضا مصر الابتدائية ١٨ نوفمبر ١٩٥١ المشار اليه في الهملس السابق .

وأيضا مصر الابتدائية ( الدائرة ٢٨ ) ٢٢ مايو ١٩٦٩ في القضية رقم ٥٠٨٩ سنة ١٩٦٨ وقد جاء فيه ان قبول المؤجر الهبوط عن الأجرة المقررة قانونا جائز لتعلقه بحق مالى مقرر له وهو حر في التصرف فيه أو التنازل عنه أو عن جزء منه .

(١٨٠) في هذا المعنى الاسكندرية المختطة ٨ نوفمبر ١٩٤٥ ( ٥٨ ص

المستأجر من الناحية القانونية على الأقل بتحمل الزيادة ، اذ نصت الفقرة ٤ من المادة ٤ من القانون على أن يكون المستأجر في هذه الحالة بالخيار بين قبول الزيادة وبين فسخ العقد أو بمباراة أدق بين قبول الزيادة وبين إخلاء العين (١٨١) .

فيجب على المستأجر اذا لم يكن قابلاً دفع الزيادة أن يرد على طلبها بالرفض ويرغبته في إخلاء العين والا كان ملزماً بها من الوقت الذي عينه القانون كما تقدم .

ولم يعين القانون شكلاً خاصاً لإعلان المستأجر رفضه الزيادة ، فيجوز أن يتم ذلك بخطاب مسجل أو بخطاب عادي أو حتى بإخبار شفوي ، ويكون عبء اثبات ذلك على المستأجر .

ولم يعين القانون ميعاداً يجب أن يتم فيه هذا الإخطار من جانب المستأجر ، ولكن يجب أن يقوم به هذا الأخير دون إبطاء والا اعتبر قابلاً للزيادة .

ولا يتقيد المستأجر في إخلاء العين اذا ما رفض الزيادة بما تفرضه

---

(١٨١) ولأن مثل هذا النص لم يكن موجوداً في الامر العسكري رقم ٢١٥ ، قضت محكمة قنا الابتدائية في مايو سنة ١٩٤٣ بأن زيادة الاجرة وفقاً للامر العسكري المذكور لا تعتبر تغييراً في شروط العقد يسمح للمستأجر بنفسه بل يضمن عليه دفعها ، على أن العلاج في حالة المستأجر المتضرر من الزيادة هو أن يخطر المؤجر بعدم تجديد الإيجار في الموعد المحدد في العقد (المجموعة ٤٤ - ٥٩ - ٢٤٧) .

ويلاحظ على هذا الحكم أنه افترض أن الزيادة تستحق في أثناء مدة العقد لا بعد انتهائه . أما وحكم القانون الحالي أن الزيادة لا تسري إلا بعد انتهاء مدة العقد فلا يكون ثمة محل لأن يخطر المستأجر المؤجر برغبته في عدم التجديد ، ويكون العلاج الوحيد لحالته تخويله حق رفض الزيادة وإخلاء العين ، وليس حق انتهاء العقد كما يقول الأستاذ السنبوري في ج ٦ ص ٩٤٩ نبرة ٥٨٨ .

المادة ١٣ من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ من وجوب مراعاة المواعيد القانونية المنصوص عليها في المادة ٥٦٣ مدنى ، لأن حقه في الاخلاء في هذه الحالة ينشأ تبعاً لحقه في رفض الزيادة وبموجب المادة ٤ فقرة رابعا . وهذا الحق الأخير يثبت له بمجرد اخطار المؤجر اياه بطلب الزيادة ، فيكون له الحق في الاخلاء فوراً دون انتظار المواعيد القانونية المشار اليها في المادة ١٣ التى تقرر للمستأجر حقا في الاخلاء مستقلا عن موضوع زيادة الأجرة .

أما اذا قبل المستأجر الزيادة صراحة أو ضمننا أو أبطأ في الرد برفضها أكثر من الوقت اللازم ، فانه لا يكون له بعد ذلك حق اخلاء العين الا بناء على المادة ١٣ المذكورة وبمراعاة المواعيد القانونية المشار اليها في تلك المادة والمنصوص عليها في المادة ٥٦٣ مدنى (١٨٢) .

أما زيادة الأجرة التى تقررت بالقانون ١٣٦/١٩٨١ فانهما تستحق بقوة القانون بنسبة ٣٠٪ من أول يناير ١٩٨٢ على أن تتراد بنسبة ٣٠٪ كل سنة حتى نهاية سنة ١٩٨٦ وهى أيضا حق للمؤجر يملك النزول عنه صراحة أو ضمنا ، ولكن عدم تحصيله اياها أو عدم مطالبته بها لا يسقط حقه فيها طالما أنه لم ينزل عنها صراحة ولا ضمنا . ويقع على عاتق المسأجر الذى يدعى هذا النزول اثباته . ويستطيع المستأجر أن يتفادى التزامه بهذه الزيادة اذا أنهى عقده وترك العين المؤجرة ، لأنه بذلك يتحرر من التزامه بالأجرة الأصلية وبما يتبعها من زيادة في الأجرة فرضها القانون على المستأجر الذى يبقى على صفته هذه ويتمسك بمقد الاجار وبالاتفاق بالعين المؤجرة .

٤١ - عدم سرعان القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ على هذه الفئة من الأماكن وسريانه على ما عداها - هذه الفئة من الأماكن التى أنشئت



قبل أول يناير ١٩٤٤ قد ثبتت أجرتها على أساس أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ ، بالرغم من كل ما طرأ على أسعار سائر الحاجيات من ارتفاع في الحقبة الأخيرة من الحرب العالمية الثانية ارتفاعا ظل يتصاعد حتى الآن ، بل أخذ يقفز في السنتين الأخيرتين ، فوقع على أصحاب هذه الأماكن غبن شديد انفردوا به دون أصحاب الفئات الأخرى من الأماكن ، حيث قد تركت أجرة الأماكن التي أنشئت منذ أول يناير ١٩٤٤ حرة مدة من الزمن من تاريخ انشاء كل منها سمحت لأصحابها بأن يحددوا لها ما يشاؤون من أجرة وفقا لقانون العرض والطلب ، الأمر الذي أتاح لهم فرصة المغالة في الأجور ، حتى اضطر المشرع الى التدخل أكثر من مرة للحد من هذه المغالة ولتخفيض الأجور التي تم الاتفاق عليها تحت هذه الظروف ، وكان في كل مرة يتدخل لخفض أجور الأماكن القائمة مع ترك الحرية في تحديد أجور ما يستحدث من أماكن تشجيبا لأصحاب رؤوس الأموال على استثمار أموالهم في انشاء المباني . فعمل ذلك في سنة ١٩٥٢ وفي سنة ١٩٥٨ وفي سنة ١٩٦١ ، وكان أصحاب رؤوس الأموال عقب كل تدخل يتوقعون التدخل التالي ويحتاطون له برغم ايجارات الأماكن المستحدثة حتى اذا ما لحقها التدخل بالتخفيض المتوقع بقيت الأجور المخفضة مجزية لهم ، فأثر المشرع أن يضع لتحديد أجور الأماكن التي تستحدث نظاما ثابتا يغنيه عن التدخل بالتخفيض ويؤمن أصحاب رؤوس الأموال ضد احتمال التدخل ، فوضع هذا النظام الثابت بالقانون رقم ١٩٦٢/٤٦ الذي حدد بمقتضاه أجرة الأماكن التي تستحدث على أساس عائد صاف لتكاليف الانشاء بنسبة ٥٪ من ثمن الأرض والبناء يضاف اليه ٣٪ من تكاليف البناء قظير الاستهلاك ونفقات الصيانة والادارة .

ثم لاحظ المشرع على أثر ذلك أن عائد المباني التي أنشئت قبل ذلك منذ أول يناير ١٩٤٤ والتي خضعت لقوانين التخفيض الخاصة بكل منها لايزال بالرغم من ذلك التخفيض مرتفعا عن نسبة العائد الذي قرره القانون ١٩٦٢/٤٦ بالنسبة للمباني المستحدثة ، فأصدر القانون رقم ١٩٦٥/٧ بأجراء تخفيض جديد لأجور الأماكن التي سبق أن خضعت

للتخفيض بمقتضى أحد القوانين الثلاثة التى صدرت فى سنة ١٩٥٢ وسنة ١٩٥٨ وسنة ١٩٦١ وجعل هذا التخفيض الجديد بنسبة ٢٠٪ من الأجر الحالية ، أى من الأجر المخفضة المعمول بها وقت صدور القانون ١٩٦٥/٧ . وهى الأجر التى سرى عليها التخفيض الأول الذى طبق على تلك الأماكن فى ١٩٥٢ أو فى سنة ١٩٥٨ أو فى سنة ١٩٦١ وبمعد تخفيضها مرة ثانية بقيمة الضرائب الأصلية والاضائية التى شملها الاعفاء الذى تقرر بالقانون ١٩٦١/١٦٩ ، فكان طبيعيا أن يقتصر القانون ١٩٦٥/٧ على تقرير تخفيض أجر هذه الأماكن الأخيرة وألا يتناول بالتخفيض تلك الفئة من الأماكن التى نحن بصدها الآن وهى الأماكن المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ والتى حددت أجورها على أساس أجره شهر أبريل سنة ١٩٤١ وهى أجره كانت بعيدة عن كل شبهة مغالاة بل أصبحت مع ارتفاع تكاليف المعيشة بعد ذلك أجره زهيدة فيها عن شديد على المالك تقتضى العدالة زيادتها تدريجيا حتى تصل مع الزمن الى مستوى الأجر الأخرى ، لا خفضها بقوانين جديدة كما تخفض الأجر التى قامت على المغالاة الفاحشة .

ولذلك يجدر بنا أن ننبه الى أن هذه الفئة من الأماكن التى نحن بصدها الآن وهى الأماكن المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤ هى الفئة الوحيدة التى لم يسر عليها أى قانون من قوانين التخفيض — عدا التخفيض المقابل لاعفاء المالك من الضرائب فى الحدود التى رسمها القانون ١٩٦٩/ — وهى أيضا الفئة الوحيدة التى لا يشملها التخفيض العام الذى قضى به القانون ١٩٦٥/٧ .

٤٢ — ( ٤ ) التزام المؤجر بعدم اقتضاء أكثر من الحد الأقصى للأجرة : ( ١ ) أحواله — تنص المادة الرابعة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على أنه لا يجوز أن تزيد الأجرة المتفق عليها فى عقود الإيجار التى أبرمت منذ أول مايو ١٩٤١ على أجره شهر أبريل ١٩٤١ أو أجره

المثل لذلك الشهر الا بنسبة معينة هي التي تقدم بيانها (١٨٣) . وقد تقدم أن القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ والقانون ١٩٧٧/٤٩ قد استبقيا هذه المادة ضمن مجموعة المواد التي قضيا باستمرار العمل بأحكامها .

وقد نص القانون الحالي في المادة ٢٦ منه على ألا يجوز للمؤجر بالذات أو بالوساطة اقتضاء أى مقابل أو أتعاب بسبب تحرير العقد أو أى مبلغ اضافى خارج نطاق عقد الايجار زيادة على التأمين والأجرة المنصوص عليها في العقد . كما لا يجوز ، بأى صورة من الصور ، للمؤجر اقتضاء مقدم ايجار . ونص في المادة ٢٥ منه على أن لايجوز أن يزيد مقدار التأمين الذى يدفعه المستأجر على ما يعادل أجرة شهرين . ويسرى هذا الحكم على عقود الايجار القائمة وقت العمل بهذا القانون . وللمستأجر الحق في استرداد الزيادة في قيمة التأمين بخصمها مباشرة من الأجرة مقسطة على سنة أو حتى نهاية العقد أو عند اخلاء العين المؤجرة أيهما أقرب ، وذلك يغير حاجة الى الالتجاء الى القضاء .

ويؤخذ من ذلك أن المؤجر ممنوع من الاتفاق في العقود التي يبرمها بعد أول مايو ١٩٤١ على أجرة تجاوز الحد الأقصى وممنوع أيضا من اقتضاء أى مبلغ يجاوز هذا الحد الأقصى . ولكن هذا المنع مقصور على العقود التي تبرم بعد أول مايو ١٩٤١ . أما العقود المبرمة قبل ذلك فلا يسرى عليها هذا المنع ويعمل بالأجرة المسماة فيها مهما بلغت ولو جاوزت الحد الأقصى المحسوب على أساس أجرة شهر أبريل ١٩٤١ . وليس بمستبعد أن يتحقق هذا الفرض ، فقد تكون الاجارة عقدت قبل سنة ١٩٤١ بعدة سنين في وقت كانت فيه أجرة المثل أعلى من أجرة شهر أبريل ١٩٤١ ، فإذا كانت مدتها لا تزال سارية الى الآن فلا يسرى عليها

---

(١٨٣) وهذا يشمل النسبة المقررة بالمادة ٤ من القانون ١٩٤٧/١٢١ منذ تاريخ العمل بهذا القانون ، وكذلك النسبة المقررة بالقانون ١٩٨١/١٣٦ منذ أول يناير ١٩٨٢ .

حكم قانون ايجار الأماكن ولا يجوز للمستأجر طلب خفض الأجرة الى الحد الذى يتناسب مع أجرة شهر أبريل ١٩٤١ مضاعفا اليها الزيادة القانونية .

وهذا الحظر يشمل — فوق زيادة الأجرة على الحد القانونى الأقصى وبديل الاخلاء ( خلو الرجل ) — اقتضاء مقدم ايجار اطلاقا واقتضاء تأمين يجاوز قيمة أجرة شهرين . وذلك ابتداء من تاريخ العمل بالقانون رقم ١٩٦٩/٥٢ الذى حظر ذلك لأول مرة (١٨٤) .

٤٣ — ( ب ) قواعد تقدير زيادة الأجرة عن الأجرة القانونية —  
واذا ادعى المستأجر أن الأجرة التى التزم بها أو التى وفأها تجاوز الحد الأعلى الجائز قانونا أو طلب خفضها أو رد الفرق اليه ، وجب أن يحسب فى الأجرة ، فوق ما تمهد بدفعه أو ما وفأه فعلا ، تقويم كل شرط أو التزام جديد لم يكن واردا فى العقود المبرمة قبل أول مايو ١٩٤١ أو لم يجر العرف قبل هذا التاريخ بفرضه على المستأجر ( المادة الرابعة عشرة من القانون ١٩٤٧/١٣١ ) ، وكذلك كل مبلغ اضافى يكون المؤجر قد اقتضاه من المستأجر مباشرة أو عن طريق الوسيط فى الايجار (١٨٥) ( المادة السادسة من القانون ) ، ( والمقصود بذلك المبالغ التى تدفع كبديل اخلاء أو على سبيل ما درجت تسميته بخلو الرجل ) . فإذا زاد مجموع ذلك على الحد الأعلى الجائز قانونا وجب خفضه ورد الزائد اذا كان قد دفع (١٨٦) .

---

(١٨٤) انظر ما سيجيء فى تيفتى ٤٤ و ٤٥ .  
(١٨٥) الاسكندرية الابتدائية ٣ يوليه ١٩٥٠. التشريع والقضاء ٣ — ٥٠١ — ١٥٠ .

(١٨٦) وتطبيقا لذلك قضت محكمة مصر الوطنية فى ١٣ اكتوبر ١٩٤٥ بأنه اذا تضمن عقد الايجار التزام المستأجر أن يدفع للمؤجر عدا أجرة المقهى المؤجر اليه وثمان المياه المستهلكة فيه ثمن استهلاك المياه التى يستجرها أيضا باتى المستأجرين فى العبارة التى يقع استهلاكها المقهى وثبت أن مجموعة =

ولكن ينبغي أن يلاحظ في ذلك ما تقدم من أنه يجب في تعيين الأجرة التي تتخذ أساسا لحساب هذا الحد الأعلى الجائر قانونا الاتفاق عليه أن تضاف الى أجرة شهر أبريل ١٩٤١ الفعلية قيمة التقدّمات المعينة التي كان المستأجر في ذلك الوقت ملتزما بها فوق الأجرة النقدية ، وكذلك قيمة كل التزام صار المؤجر ملزما به في الاجارة الجديدة ولم يكن ملتزما به في الاجارة التي كانت سارية في أبريل ١٩٤١ وقيمة كل ما زاده المؤجر في منافع العين المؤجرة وما أدخله عليها من انشاءات وتحسينات بعد أول أبريل ١٩٤١ (١٨٧) .

أما اذا كان قد روعي في تحديد الأجرة التي كان متفقا عليها في شهر أبريل سنة ١٩٤١ ثبوت مزية معينة للمستأجر كرخصة التأجير من الباطن ، فليس للمستأجر طلب خفض هذه الأجرة بمقولة أنه لم يستعمل هذه الرخصة ولا يريد أن يستعملها لأن عدم استعماله اياها يرجع اليه وحده ولا تأثير له على قيمة الأجرة التعاقدية والقانونية (١٨٨) .

غير أنه اذا ثبت أن الأجرة المتفق عليها بين البائع وبين المشتري المثبتة في صلب عقد البيع لم يكن ملحوظا فيها حال تقديرها أنها في مقابل ايجار المكان في ذاته بل انه كان يداخلها أيضا تعويض المشتري عن نزوله عن شرط التسليم وارتضائه استمرار البائع منتفعا بالمبيع وكان ذلك أيضا ملحوظا وقت تقويم الثمن ، فيكون من غير المعقول طلب البائع الحكم بتخفيضها الى مستوى أجرة المكان في أبريل سنة ١٩٤١ ، وتكون

---

= ما يؤديه المستأجر على تلك الصورة يربو على اجرة المكان في ابريل سنة ١٩٤١ مضافا اليه العلاوة العسكرية وثن ما يخصه في المياه المستهلكة ، فانه يتعين عملا بالمادة الثالثة من الامر ٥٩٨ اعتبار مثل هذا الشرط سائرا لاجرة غير قانونية والقضاء بطلانه وانزال الاجرة الى الحد القانوني (الحماية ٢٧ — ٦٤٩ — ٢٧٧) .

(١٨٧) راجع ما تقدم في نيّدة ٢٦ وما بعدها .

(١٨٨) مصر الابتدائية ٢٧ نوفمبر ١٩٥٥ الحماية ٣٦ — ١٢٨٢ —

الدعوى المقامة منه بطلب ذلك هي من قبيل التحايل على التخلص من التزام تماقدي ارتضائي شمله عقد البيع وأبرمت الصفقة على أساسه (١٨٩) .

وقضت محكمة الاستئناف المختلطة بأن مثل هذا الاتفاق الذي يتم بين البائع والمشتري لا يغير من طبيعة عقد البيع ولا يضيف اليه عقد ايجار . نعمتي انتهت المدة المتفق عليها لا يجوز للبائع أن يتمسك بتجديدها تجديداً ضمنياً ، بل يعتبر شاغلاً لعين دون سند ويمكن طلب إخلائه منها بحكم من قاضى الأمور المستعجلة (١٩٠) ، ومن باب أولى لا يجوز للبائع

(١٨٩) نصر الوطنية ٥ ديسمبر ١٩٤٥ الحماية ٢٧ - ٦٤٩ - ٢٧٩ ، وايضا ١٣ يناير ١٩٤٩ الحماية ٢٩ - ٤١٦ - ٢١٦ ، استئناف مختلط ٨ أبريل ١٩٤٧ (٥٩ ص ١٧٤) .

(١٩٠) استئناف مختلط ١٢ فبراير ١٩٤٧ (٥٩ ص ٩٢) .

وقارن الاسكندرية الابتدائية ٢٩ أبريل ١٩٥٠ التشريع والقضاء ٣ - ٥٠٠ - ١٤٧ وقد قضى بأنه اذا باع المالك المنزل الذي يسكنه ونص في عقد البيع على أنه يتمدد بتسليم المنزل الى المشتري عند توقيع العقد النهائي ، والا لزم باجرة شهرية قدرها كذا ، ولم يتم التسليم في الميعاد ، اعتبر العقد متضمناً بيعاً وايجاراً ، وكان البائع ملزماً بهذه الاجرة ، فان لم يدفعها جاز للمشتري الذي صار مالكا طلب الاخلاء لعدم دفع المستاجر الاجرة ، وبأنه لا يغير من هذا الوضع في شيء دعوى البائع بأن القبية المتفق عليها تزيد كثيراً من اجر المثل ، مادام انه لم يتم رفع دعوى تقدير الاجار على أساس اجرة المثل طبقاً للمادة ٤ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ .

ويلاحظ على هذا الحكم انه كيف الاتفاق المقترب بمقد البيع بأنه ايجار واعتبر المبلغ المتفق عليه فيه اجرة وقرر انه كان يجوز للمستاجر أن يطلب خفض هذا المبلغ على أساس اجرة المثل . وعندى انه جانب الصواب في ذلك لان هذا التكيف يخالف قصد العاقدين اذ انه يؤدي الى تمكين البائع من البقاء في العين المبيعة باعتباره مستاجراً والى عدم الزامه بالكثير من الاجرة القانونية المحسوبة على أساس اجرة أبريل ١٩٤١ والى عدم إمكان إخلائه من العين المبيعة ، في حين أنه لا يعقل أن يكون قصد المشتري عند اتجه الى شراء المنزل ليعطي البائع مقبياً فيه الى امد غير محدود باجرة ما قبل الحرب ، بل المعقول أن يكون الطرفان قد قصدا اعتبار المبلغ المتفق عليه بمثابة شرط جزائى لأكراه البائع على التمتع بلخلاء المنزل وتسليمه الى المشتري .

أن يطلب تخفيض مقابل الانتفاع المتفق عليه في العقد الى حد الأجرة القانونية .

#### ٤٤ - (ج) بطل الإخلاء (أو خلو الرجل) وما يجرى مجراه (١٩١) -

نص القانون رقم ٤٩/١٩٧٧ في المادة ٧٧ منه على عقوبة اقتضاء خلو

= ولعل ما حدا المحكية الى الاخذ بهذا التكيف أنها كانت بصدد طلب المشتري إخلاء العين بسبب عدم دفع البائع المبلغ المتفق عليه وأنها لو كانت في صدد ادعاء البائع الحق في الاستمرار في العين المبيعة بعد المدة المتفق عليها باعتبار أن اتفاق الإيجار قد تجدد تجديداً شنياً ، لترددت كثيراً في اعتبار هذا الاتفاق إيجاراً يرد عليه التجديد الضمني . وقد كان في وسعها أن تصل في القضية التي عرضت عليها الى الحكم بإخلاء العين المبيعة دون حاجة بها الى تكيف الاتفاق بأنه عقد إيجار إذ كان يكفي في ذلك الاستناد الى أن هذا الاتفاق ملزم للجانبين وأن إخلال البائع بدفع ما تعهد به يخلو المشتري حق نسخ هذا الاتفاق والمطالبة بتسليمه العين المبيعة اليه ، وكان من شأن ذلك أن يجعل الدعوى خارجة عن نطاق التشريع الاستثنائي لتخضع من حيث الاختصاص ومن حيث جواز الطعن في الحكم الذي يصدر فيها للقواعد العامة لا لحكام التشريع الاستثنائي الذي يجعل الدعوى في جميع الأحوال من اختصاص المحكية الابتدائية ويجعل الحكم الذي يصدر فيها غير قابل لأي طعن .

(١٩١) ظهر التعامل ببطل الإخلاء أولاً في ظل الأمر العسكري رقم ١٥١ لسنة ١٩٤١ الذي حذر على الملاك في تأجير ما يخلو من أملاكهم وجعل التاجر يتم بأوامر تمكن تصدر من الحاكم العسكري الى أول المتقدمين لاستئجار المسكن الذي خلا ، فكان لابد للفوز بمسكن معين من المبادرة الى طلبه بمجرد خلوه ، وكان المهم في ذلك عملاً أن يعلم الطالب قبل غيره بخلو المسكن لأن ذلك كان يكتفه من تقديم طلبه قبل غيره والحصول على الأولوية في الاستئجار ، فاصبح في وسع المستأجر الذي يزعم إخلاء مسكنه أن يميز أهد الراغبين فيه على غيره بأن يعلنه بعزبه. ويتأرخ الإخلاء فيمكنه من المبادرة الى طلب هذا المسكن ومن الحصول على الأولوية في استئجاره ، وكان من الطبيعي أن يقلص المستأجر القديم من المستأجر الجديد فمن هذه الخدمة التي تقدمها له ، وجرى تشبيه هذا الثمن ببطل الإخلاء أو خلو الرجل . وكان هذا البطل في الواقع من الأمر ببطل جزءاً من قيمة التفضيحات التي فرضها التشريع الاستثنائي على المالك لصالح المستأجر ، وكان هذا الأخير يشرى به على حساب المالك ، ولم يكن المالك يصيب منه سوى الكيد والفيظ .

لذلك رأى المشرع عند وضع المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ أن يعمل عن نظام الاستيلاء والتعيين ، فترك للمالك حرية التأجير لمن يشاء مادام =

= ذلك في حدود الاجرة القانونية . فاصبح يتعين على راغب الاستئجار ان يسترضى المالك لا المستاجر القديم ، وبالتالي اصبح المالك هو الذى يتقاضى بدل الاخلاء من المستاجر الجديد . غير انه كثيرا ما يحدث عملا ان يشترط المستاجر القديم على المالك ان يقاسمه بدل الاخلاء الذى سيدفعه المستاجر الجديد في مقابل اخلائه العين المؤجرة ، والا فانه يستمر شاغلا اياها ويفوت على المالك فرصة الانتفاع بمبدل الاخلاء كله .

فاذا اخذ المالك او المؤجر بدل اخلاء ، كان يقع تحت طائلة العقوبة المنصوص عليها في المادة ١٦ فقرة ثانية ، القانون ١٩٢٧/١٢١ المضاعفة بالقتون رقم ١٢ لسنة ١٩٦٢ . وهى الحبس مدة لا تزيد على ثلاثة اشهر والغرامة التى لا تتجاوز مائتى جنيه او احدى هاتين العقوبتين ووجب عليه وفقا للمادة ٦ منه ان يرد ما اخذه .

اما المستاجر القديم فلم يكن يطبق عليه فيما اخذه من بدل اخلاء اى من هذين الجزائين لان نص المادتين جعل الجزاء مقصورا على ما يرتكبه المؤجر دون سواء من مخالفات التشريع الاستثنائى . بناء على ذلك لم يكن للمستاجر الجديد الذى دفع بدل اخلاء الى المستاجر القديم من سبيل على هذا الاخير الا اذا كان هذا قد اجر من بلطنه الى المستاجر الجديد اذ كان يعتبر حينئذ مؤجرا وتسرى عليه بصفته هذه المادتان ٦ و ١٦ من القانون ، او كان قد اقتسم مع المؤجر خلو الرجل الذى قبضه حيث كانت تسرى عليه المادة ٢/١٦ بامقباره وسيطا .

وقد لاحظنا في الطبعة الرابعة من هذا الكتاب ان في عقاب المستاجر القديم اذا اقتسم خلو الرجل مع المؤجر وعدم عقابه اذا استأثر به كله ولم يعط المؤجر شيئا منه شفوذا كان يجدر بالمشرع ان يعالجه ، واقترحنا لذلك جعل النص على العقاب على اقتضاء خلو رجل شاملا للمؤجر . المستاجر .

وقد اخذ المشرع بهذا الاقتراح في القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ حيث نص في المادة ١٧ منه على ان « لا يجوز للمؤجر بالذات او بالواسطة اقتضاء اى مقابل او اتعاب بسبب تحرير العقد او اى مبلغ اضافى خارج نطاق عقد الاجار زيادة عن التأمين والاجرة المنصوص عليها في العقد . ويسرى هذا الحظر ايضا على المستاجر ... » ، والمقصود بذلك حظر اقتضاء اى مبلغ اضافى غير الاجرة والتأمين اللذين يجيزهما القانون سواء كان ذلك بسنة بدل اخلاء او مقدم اجار او اتعاب تحرير عقد او وساطة في اخلاء العين من مستاجرها القديم لصالح المستاجر الجديد الخ .

وجاء النص صريحا في ان يشمل هذا الحظر المستاجر كما يشمل المؤجر ، . المقصود بذلك طبعا ليس المستاجر الجديد وانما المستاجر المنتفع بالعين وعند قبوله اخلاءها ، لان الحظر بالنص هو اقتضاء بدل اخلاء وليس دفعه ، وهذا لا يتصور من المستاجر الجديد واما يتصور من المستاجر =



الخارج الذي ينهى عقده في مقابل جعل يتقاضاه ، او من المستاجر الحالي عنهما يؤجر العين من ياطنه وهو في هذه الحالة الأخيرة انها يقتضى خلو الرجل باعتباره مؤجرا من الباطن لا باعتباره مستاجرا .

وبالرغم من أن نص المادة ٤٣ من القانون ١٩٦٩/٥٢ قد استبقى العمل بالاحكام المحددة للاجرة والجزاءات المقررة على مخالفتها بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ومن أن هذه الاحكام تشمل المادة ١٦ من القانون المشار اليه وما نصت عليه من عقوبات تقدم ذكرها ، فإن المشرع لم يكف بذلك ، بل نص في المادة ٤٥ من القانون ١٩٦٩/٥٢ على أن « يعاقب بالحبس مدة لاتزيد على ستة شهور وبغرامة لا تجاوز خمسمائة جنيه او باحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف احكام المادة ١٧ سواء كان مؤجرا او مستاجرا او وسيطا - ويعنى من العقوبة كل من المستاجر والوسيط اذا ابلغ او اعترف بالجريمة » . ولأن نص المادة ٤٥ هذه يعتبر خاصا بالنسبة لنص المادة ٤٣ المشار اليها التى استبقت مجموعة من الاحكام جلية واحدة من بينها المادة ١٦ من القانون ١٩٤٧/١٢١ لانه قد تضمن حكما يتعارض مع ما نصت عليه هذه المادة الأخيرة ، فانه يعتبر في هذا الخصوص مناقضا لحكم المادة ٤٣ المذكورة . وبالتالي ناسخا اياه فيها يشمله من استمرار العمل بالمادة ١٦ من القانون ١٩٤٧/١٢١ ، وتكون العقوبات والاحكام المقررة في المادة ٤٥ هى الواجبة التطبيق على جريمة اقتضاء خلو الرجل دون العقوبات والاحكام الواردة في المادة ١٦ المشار اليها ، وذلك من تاريخ العمل بالقانون ١٩٦٩/٥٢ أى بالنسبة فقط للوقائع التى تحدث بعد هذا التاريخ . أما ما وقع قبل ذلك فتتطلب عليه المادة ١٦ المشار اليها .

ويكون تطبيق المادة ٤٥ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بتوقيع العقوبة التى قررتها على المؤجر او المستاجر الذى يقتضى خلو رجل ابتداء من تاريخ العمل بهذا القانون ، وكذلك على الوسيط بين من دفع خلو الرجل ومن اقتضاه كالسمسار او البواب الذى قدم المستاجر دافع خلو الرجل للمؤجر الاصلى او للمؤجر من الباطن او للمستاجر الخارج الذى اقتضاه وكان واسطة التفاهم بينهما على خلو الرجل ولو لم يأخذ هو من المبلغ المدفوع شيئا لنفسه .

ونزولا على حكم النص الصريح الوارد في الفقرة الثانية من المادة ٤٥ يتعين القول بأن المستاجر الذى يقع تحت طائلة العقاب وهو المستاجر الذى اقتضى خلو الرجل سواء في مقابل تركه العين لمستاجرها من دفع خلو الرجل من ملكها مباشرة او في مقابل تأجيرها اليه من الباطن يستطيع أن يفلت من العقاب اذا هو ابلغ عن اقتضائه خلو الرجل او اعترف بذلك ، وكذلك يعنى من العقاب الوسيط اذا هو ابلغ عن جريمة اقتضاء خلو الرجل او اعترف بها .

ولأن فصل الفقرة الثانية من المادة ٤٥ المذكورة قد ورد مطلقا ، فيمكن =

الرجل وهي تقضى بأن يعاقب كل من يخالف حكم المادة ٣٦ من هذا القانون ( وهي التي تحظر اقتضاء خلو الرجل ) سواء كان مؤجرا أو وسيطا بالحبس مدة لا تقل عن ثلاثة أشهر ويعرامة تعادل مثلى المبلغ الذى تقاضاه بالمخالفة لأحكام هذه المادة - ويمفى من العقوبة كل من المستأجر والوسيط اذا أبلغ أو بادر بالاعتراف بالجريمة ، وفي جميع الأحوال يحكم على المخالف بأن يرد الى صاحب الشأن ما تقاضاه على خلاف المادة المشار إليها .

ويلاحظ أن هذا النص قد شدد في عقوبة تقاضى خلو الرجل أكثر مما كانت القوانين السابقة ، بما فيها الأمر العسكرى رقم ١٩٧٦/٤ ، قد ذهبت إليه ، فلم يكتف بايجاب الحبس والغرامة التى تعادل مثلى خلو الرجل مما ، بل وضع حدا أدنى للحبس قدره ثلاثة أشهر في حين أن نص الأمر العسكرى المذكور كان يسمح بالنزول بالحبس الى أسبوع وربما الى أقل من أسبوع .

ويسرى هذا الحكم على كل جريمة اقتضاء خلو رجل تقع بعد تاريخ بدء العمل بالقانون ١٩٧٧/٤٩ أى بعد ١٩٧٧/٩/٨ .

ويلاحظ أن نص المادة ٣٦ من القانون ١٩٧٧/٤٩ التى تحظر تقاضى خلو الرجل قد اختلف قليلا عن نص المادة ١٧ المقابلة له في القانون ١٩٦٩/٥٢ حيث قال : « لا يجوز للمؤجر - مالكا كان أو مستأجرا - اقتضاء أى مقابل الخ » ، لعل بذلك صراحة على أن الحظر المذكور والعقوبة المقررة على مخالفته تقتصر على المستأجر الذى يؤجر من باطنه وتتناوله باعتباره مؤجرا من الباطن لا مستأجرا أصليا ( ١٩٢ ) .

---

= القول أن الإبلاغ أو الاعتراف من جانب المستأجر الذى اقتضى خلو الرجل أو من جانب الوسيط الذى تمت بواسطته جريمة اقتضاء خلو رجل ينتج أثره في إعفاء المبلغ أو المعترف متى صدر منه في أى وقت قبل صدور الحكم بادانته. ( ١٩٢ ) وهو ما يؤيد الرأى الذى ذهبنا إليه في طبعاتنا السابقة تفسيرا =

أما اذا تقاضى المستأجر الأصلى من المالك أو من المؤجر أية مبالغ في مقابل انها- عقد الايجار واخلاء المكان المؤجر ، فانه يخرج من دائرة التأثيم ولا يحل عقابه طبقا لأحكام القانون ١٩٦٩/٥٢ أو أى قانون آخر (١٩٢ مكره) .

وكان نص المادة ٧٧ من القانون ١٩٧٧/٤٩ يعفى من العقوبة المنصوص عليها فيها كلا من المؤجر والوسيط اذا أبلغ أو بادر بالاعتراف بالجريمة ويوجب في جميع الأحوال الحكم على المخالف بأن يرد الى صاحب الشأن ما تقاضاه على خلاف أحكام المادة ٢٦ اشار اليها .

ولم يكتف القانون رقم ١٣٦/١٩٨١ بذلك في اعفاء المخالف من العقوبة بل اشترط لذلك في المادة ٢٤/٢ منه أن يصادر المخالف الى رد ما تقاضاه بالمخالفة لأحكام القانون الى صاحب الشأن ، وأداء مثليه الى صندوق تمويل الاسكان الاقتصادى بالمحافظة وذلك قبل أن يصبح

---

= لنص المادة ١٧ من قانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ التى كانت تنص في فقرتها الثانية بصفة مستقلة على أن يسرى هذا الحظر على المستأجر . الامر الذى أدى بالبعض الى القول بأن الحظر والعقوبة المقررة له يتناولان المستأجر الاصلى الذى يدفع خلو الرجل ( قرب نقض جنائى ٢ ديسمبر ١٩٧٩ مجموعة احكام النقض الجنائى ٣٠ - ٨٧٢ - ١٨٧ ) . وهو ما ينفيه صراحة نص المادة ٢٦ من القانون الجديد . غير ان ذلك كان يقتضى أن يحذف لفظ المستأجر من نص المادة ٧٧ التى نصت على عقاب من يخالف حكم المادة ٢٦ ، ولكن واضع النص لم يتنبهوا الى ذلك . غير أن هذا السهو ليس من شأنه انطباق العقوبة المنصوص عليها في المادة ٧٧ على المستأجر الاصلى الذى دفع خلو الرجل ، لان المادة ٧٧ انها تعاقب على مخالفة المادة ٢٦ وهذه الأخيرة لم تحظر دفع خلو الرجل وانما حظرت اقتضاء المؤجر اياه - سواء اكان المؤجر مالكا ( أى مؤجرا أصليا ) ام كان مستأجرا ( أى مؤجرا من الباطن ) . فالمستأجر الاصلى عندما يدفع خلو الرجل للمؤجر الاصلى لا يخالف خطبا موجهة اليه وانما تكون المخالفة من جانب المؤجر اليه ومن جانب الوسيط ان وجد .

(١٩٢ مكره) نقض جنائى ٣ ديسمبر ١٩٧٩ مجموعة احكام النقض الجنائى ٢٠ - ٨٧٢ - ١٨٧ ، وأيضا نقض جنائى ٥ ديسمبر ١٩٨١ مجموعة احكام النقض الجنائى ٢٢ - ١٠٤٩ - ١٨٥ .

الحكم نهائيا في الدعوى ، ثم نص في المادة ٢٥ منه على أن يقع باطلا بطلانا مطلقا كل شرط أو تعاقد يتم بالمخالفة لأحكام هذا القانون أو القوانين السابقة المنظمة للعلاقة بين المالك والمستأجر - وغضلا عن الحكم بالغرامة المنصوص عليها في هذه القوانين تقضى المحكمة المختصة بإبطال التصرف المخالف واعتباره كأن لم يكن ، ويرد الحالة الى ما يتفق مع أحكام القانون والزام المخالف بالتعويض ان كان له مقتضى (١٩٣) .

وجدير بالذكر أن القانون رقم ٣٤ لسنة ١٩٧١ بتنظيم غرض الحراسة وتأمين سلامة الشعب قد أجاز فرض الحراسة على من أتي أفعالا من شأنها الاضرار بالمصالح الاقتصادية للمجتمع الاشتراكي والمكاسب الاشتراكية للعمال والفلاحين ، غير أن قضاء محكمة القيم المنشأة بالقانون رقم ٦٥ لسنة ١٩٨٠ قد استقر في صدد طلب فرض الحراسة بسبب تقاضى مبالغ خارج نطاق عقود الايجار أو تأجير الوحدة السكنية الواحدة الى أكثر من مستأجر على أن مثل هذه الوقائع يتعين أن تتناول قطاعا ضخما من المستأجرين أو قدرا ذا اعتبار من الأموال حتى يمكن أن توصف بالجسامة ويصح القول بأن من شأنها الاضرار بالمصالح الاقتصادية للمجتمع الاشتراكي . أما في غير هذه الأحوال حيث لا تتجاوز الوقائع حد المساس بصفة مباشرة بمصالح اقتصادية فردية يتكفل بمواجهتها جنائيا ومدنيا بنصوص قانون تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، فلا تمتد اليها أحكام القانون رقم ٣٤ لسنة ١٩٧١ (١٩٣مكرر) .

---

(١٩٣) انظر مع ذلك اثر نص المادة ٢٠ من القانون ١٣٦/١٩٨١ في رفع التأميم عن المستأجر الذى يتقاضى مقابل نزول عن الاجارة الى مستأجر آخر .

(١٩٣مكرر) محكمة القيم ٢١ ديسمبر ١٩٨٠ في الدعوى رقم ٨/١٩٧٨ جهاز المدعى العام الاشتراكي ورقم ٨ لسنة ٩ ق حراسات الحماية السنة ٦١ العددان ٧ و ٨ ص ٧٤ رقم ٣١ .

هذا من الناحية الجنائية ، أما من الناحية المدنية فإن خلو الرجل أو أى مبلغ آخر يماثله يعتبر زيادة فى الأجرة مخالفة للقانون ، فيقع الاتفاق عليه باطلا ويسرى عليه حكم المادة السادسة من القانون ١٢١ / ١٩٤٧ ، وهى قد استثنيت من الالغاء بحكم المادة ٩ من القانون ٤٩ / ١٩٧٧ ، فباعتين بناء عليها وبناء أيضا على حكم المادة ٣٥ من القانون ١٣٦ / ١٩٨١ الحكم برد خلو الرجل أو باستقطاعه وفقا لما سيجىء فى نبذة ٤٨ •

ولأن الاتفاق على دفع خلو رجل يقصد به الاحتيال على القانون ولأن اقتضاء خلو الرجل عمل مادى غير مشروع ومعاقب عليه ، فإنه يجوز اثباته بكافة الطرق بما فى ذلك البينة والقرائن • وكذلك اثبات واقعة دفع خلو الرجل (١٩٤) • غير أنه نظرا لمخالفة هذا الاتفاق أو هذه الواقعة للنظام العام ، فإنه لا يجوز اثباتهما من طريق توجيه اليمين الى المؤجر أو المستأجر المنسوب اليه قبض خلو الرجل (١٩٤ مكرر) ( المادة ١١٥ من قانون الإثبات ) •

ولابد أن يثبت أن المدعى عليه بتقاضى خلو الرجل هو الذى اقتضاه فعلا • أما اذا ثار الشك حول واقعة قبضه اياه ، فلا يحكم عليه بالزامه برده (١٩٥) •

---

(١٩٤) استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات بتاريخ ٢١ مارس ١٩٧٤  
فى الاستئناف رقم ٣٠٠٧ سنة ٨٧ ق •

(١٩٤ مكرر) انظر فى هذا المعنى مصر — الدائرة الرابعة — ٣٠ نوفمبر ١٩٥٧ فى القضية ١٤٠٦ سنة ١٩٥٦ ق ، وكملينا فى الاقرار واليمين ، ضمن مطبوعات معهد البحوث والدراسات العربية ، سنة ١٩٧٠ نبذة ٢١٣ ، وكملينا فى اصول اثبات واجراءاته ، الجزء الاول فى الائلة المطلقة سنة ١٩٨١ ص ٦٢٠ •

(١٩٥) استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات بتاريخ ٢١ مارس ١٩٧٤ فى الاستئناف رقم ٣٠٠٧ سنة ٨٧ ق وقد جاء فيه : « أما واقعة استلام مبلغ ٦٠٠ جنيه المدفوعة من المستأجر ضده الاول ( المستأجر =

ويحاول المؤجرون والمستأجرون الذين ينزلون عن الايجار الى غيرهم اخفاء اقتضائهم خلو الرجل بالالتجاء الى مختلف النحل ، وتعمل المحاكم على كشف حيلهم بتيسير اثباتها من طريق القرائن القضائية .

ومن هذه الحيل ما لجأت اليه احدى الجهات المالكة بمناصفة ترك احد المستأجرين منها العين المؤجرة اليه والتي كان يستعملها مكتبا بعد تأخره عن وفاة الأجرة خمسة أشهر وتركه بعض المنقولات في العين المؤجرة ، اذ أعلنت الجهة المذكورة عن بيع المكتب بالمزاد العلني كجداك شامل تلك انقولات التافهة والحق في الاجارة ، ورسا الزاد على المشتري الذي حصل بذلك على اجارة العين نظير مبلغ كبير يفوق الألف جنيه في حين أن قيمة تلك المنقولات قدرت بما لا يجاوز خمسين جنيها ، فطالب الراسي عليه المازادالجهة المالكة باعتبار الفرق بين المبلغين المذكورين مدفوعا على سبيل خلو الرجل وطلب الحكم برده اليه ، فأجابته المحكمة الى طلبه والزمت الجهة المالكة بالرد (١٩٦) .

ويسقط الحق في المطالبة برد قيمة خلو الرجل بعضى ثلاث سنوات من تاريخ دفعه وذلك طبقا لنص المادة ١٧٢ مدنى ، وقد قضت محكمة مصر الابتدائية بأن المطالبة برد خلو الرجل تسقط بعضى ثلاث سنوات وفقا للمادة ١٧٢ مدنى (١٩٧) . وهذه المدة تبدأ من تاريخ دفع خلو الرجل

---

= الجديد ) نهى شائعة بين المستأنف ( المالكة ) والمستأنف ضده الثانى ( وهو ابنها المستأنف القديم الذى تنازل الى المستأنف الجديد عن الاجارة ) . وليس فى أوراق الدعوى ما يقطع الشك باليقين بان أحدهما هو الذى استولى على هذا المبلغ دون الآخر ، لما كان ذلك وكانت المطالبة الوجهة الى المستأنف برد المبلغ سالف الذكر لا تستند الى دليل قاطع ، ناهى يتعين لذلك رفض هذا الطلب .

(١٩٦) استئناف القاهرة ( الدائرة ١٥ ) فى ١٥ نوفمبر سنة ١٩٧٠ فى الاستئناف رقم ١٨٤ سنة ٨٧ ق - قطن عكس ذلك نقض مدنى ١٥ مايو ١٩٧٢ مجموعة أحكام النقض ٢٢ - ٨٢٥ - ١٢٢ وما سيجىء فى نبذة ١٥٤ مكرر .

(١٩٧) الدائرة ١٢ فى ١٧ يناير ١٩٥٧ فى القضية رقم ٢٧١٢ سنة =

أى من تاريخ بدء الاجارة فى الغالب من الأحوال ، لأن المستأجر الذى دفع خلو الرجل وقت ابرام العقد يكون عالماً منذ ذلك الوقت بمخالفة ذلك القانون ، فتسرى عليه مدة التقادم الثلاثى من ذلك الحين .

٤٥ - ( د ) عدم جواز اقتضاء مقدم ايجار - بعد صدور القانون رقم ١٢/١٩٦٣ الذى أضاف الى المادة ١٦ من القانون ١٢١/١٩٤٧ فقرة ثانية نص فيها مراعاة على حظر اقتضاء خلو رجل أو ما يماثله وقرر عقاب من يخالف ذلك ، فكرر كثير من الملاك فى أن يستعيصوا عن اقتضاء خلو رجل يصرمه القانون باقتضاء جزء كبير من الأجرة مقدماً ، وهو أمر غير محظور قانوناً وليس فيه غبن أو ضرر للمستأجر ، اذ أن كل ما يجلبه للمؤجر وقت العقد سيحسب له من الأجرة التى تستحق عليه مستقبلاً فلا يضيع عليه شئ منه .

وقد وجد أصحاب المباني المستحدثة فى ذلك وسيلة تساعدهم على اتمام المباني التى شرعوا فى انشائها وتجنبهم تكليف الاقتراض من المصارف أو غيرها دون أن يكون فيها أى حيف على المستأجرين . فماذا يضير المستأجر الذى يستطيع أن يقدم للمالك مبلغاً مقدماً يعينه على اتمام تشطيب مبناه ، مادام هو سيستفيد من ذلك وجود سكن يلائمه ومن غير أن يكلفه هذا السكن فى النهاية أكثر من الأجرة القانونية . أنه نوع من التعاون المفيد بين المستأجر والمالك يعود بالنفع عليهما معاً ولا يضر منه أحد .

وقد أقرت الحكومة هذا النوع من التعاون ورأت فيه احدى الطرق

---

= ١٩٥٦ كلى مصر . ويرى الاستاذ السنهورى أن التقادم يخضع فى هذه الحالة للبلدة ١٨٧ بدنى الخاصة باسترداد ما دفع دون حق ( السنهورى ج ٦ ص ٢٠٢٢ هـ ٣ ) . ويلاحظ أنه لا فرق يذكر بين حكم المادتين المشار اليهما ، وإذا وجد فرق فانه ينبغي تطبيق حكم المادة ١٧٢ حيث يقع دفع خلو الرجل تحت طائلة المادة ١٦ من القانون ١٢١/١٩٤٧ وتطبيق حكم المادة ١٨٧ أيضاً هذا ذلك .

التي تشجع أصحاب رؤوس الأموال على استثمار أموالهم في إقامة المباني تفريحا لأزمة السكن ، ولا سيما بعد أن اقتصت بأن أزمة السكن لا بد من التمويل في تفريجها على القطاع الخاص الى حد كبير ، فلم تر غضاة في أن يسهم المستأجر مع المالك في انشاء البناء يدفع قدر من الايجار سلفا يستخدمه المالك في تشطيب المكان المستحدث توطئة لتمكين المستأجر من الانتفاع به . ولذلك لم تنص الحكومة في مشروع القانون ١٩٦٩/٥٢ المقدم منها الى مجلس الأمة على أى شىء يتعلق باقتضاء مقدم الايجار ، الأمر الذى كان من شأنه اعتبار اقتضاء مقدم ايجار جائزا طالما أنه لم يرد نص يحظره .

غير أنه عند عرض المشروع على مجلس الأمة لمناقشته بجلسة ١٤ يوليه ١٩٦٩ أثار بعض الأعضاء حملة شعواء على اقتضاء مقدم الايجار حيث نظروا الى ما فيه من أثقال لكاهل المستأجرين غير القادرين ، وهم الكثرة الغالبة . ورأوا فيه وسيلة لا تتفق مع أبسط قواعد اشتراكتنا لأنه يؤدى الى جعل التفاضل بين المستأجرين الراغبين في استئجار مكان معين يتم بحسب مقدرتهم على دفع أكبر مقدم للايجار ، فيصبح القادر على أن يدفع هو القادر على أن يستأجر ، أما غير القادر فليس له نصيب في الايجار ، وهذا لا يتماشى مع الواقع الذى نعيشه الآن .

واقترعت الحكومة بوجهة النظر هذه الى جانب وجهة نظرها الأصلية التي ترى في اجازة اقتضاء مقدم ايجار محدود معاونة لمستثمرى أموالهم في إقامة المباني ، فاقترحت النص على أن « يكون للمالك الوحدة المستجدة التي لم يسبق شغلها أن يتقاضى من المستأجر مبلغا يعاونه على اتمام بنائها لا يجاوز ايجار سنة ، على أن يسترد المستأجر ما دفعه خصما من الأجرة بعد أدنى قدره نصف الأجرة الشهرية » . ولكن المجلس لم يوافق على ذلك وأصر على حظر اقتضاء أى مقدم ايجار مع توصية الحكومة بتيسير الاقتراض للراغبين في انشاء المباني وخفض غائده لهم وتوفير مواد البناء لهم بالأسعار الرسمية ، ونص على هذا الحظر في



عبارة أضيفت في نهاية المادة ١٧ من القانون ١٩٦٩/٥٢ تنص بأن  
« ٠٠٠ لا يجوز ، بأي صورة من الصور ، للمؤجر اقتضاء مقدم  
إيجار » (١٩٨) .

وقد عادت الحكومة عند وضعها مشروع القانون ١٩٧٧/٤٩ الى  
فكرتها السابقة من اجازة اقتضاء مقدم ايجار لا يجاوز أجرة سنتين  
معاونة منها لمستثمرى أموالهم في اقامة المبنى ، ونصت على ذلك في  
الفقرة الثالثة من المادة ٢٧ من المشروع ، غير أن مجلس الشعب رفض  
الأخذ بذلك وجاء نص اادة ٢/٢٦ من القانون ١٩٧٧/٤٩ مماثلا لنص  
الفقرة الأخيرة من المادة ١٧ من القانون ١٩٦٩/٥٢ وجازما بأنه  
« لا يجوز بأية صورة من الصور للمؤجر أن يتقاضى أى مقدم ايجار » .

(١٩٨) ويلاحظ أن هذا النص الذى جاء وليد الارتجال في اثناء المناقشة  
قد ورد بصيغة مطلقة لعلها جاوزت قصد واضعيه ، فهو اذ يحظر على  
المؤجر اقتضاء مقدم ايجار بأي صورة من الصور يصطدم مع العرف الذى  
جرى على النص في أغلب العقود بان تدفع الاجرة مقدما في أول كل شهر ،  
فهو قصد واضعوا النص المذكور إلغاء هذا العرف أو ابطال كل شرط في  
العقد ينص على أن تدفع الاجرة مقدما في أول كل شهر ، وبالتالي أن يجعلوا  
استحقاق الاجرة مؤخرا دائما وأن يحرموا الاتفاق على ما يخالف ذلك ، وأن  
يعتبروا مثل هذا الاتفاق جريمة معاقبا عليها . اننا لا نخال ذلك قد خطر  
ببالهم أصلا ولا نستطيع أن نتصور أنهم تسدوا معاقبة المؤجر الذى يقبض  
وقت تحرير عقد الإيجار أجرة الشهر الاول من مدة الإجارة مقدما بمجرد  
تحرير العقد وتسليمه مفتاح العين المؤجرة الى المستأجر ، أو معاقبته اذا  
جرى بعد ذلك على اقتضاء أجرة كل شهر مقدما في أوله .

واذا قلنا بجواز اقتضاء الإجرة مقدما في أول كل شهر ، باعتبار أن  
انشهر هو الفترة التى يغلب تحديدها لدفع الاجرة ، مما الذى ينع الاتفاق  
على تحديد فترة دفع الاجرة بثلاثة اشهر أو بستة اشهر أو بسنة واشترط  
دفع اجرة كل فترة مقدما في أولها ؟ وهل يكفى إذن أن يشترط المؤجر في العقد  
أن تكون الفترة المحددة لدفع الاجرة سنة واحدة حتى يجوز له أن يقبض  
أجرة سنة كاملة مقدما دون أن يقع تحت طائلة الحظر المؤتم ؟ وإذا أجيز  
ذلك ، فالى أى مدى يمكن الذهاب في هذا الاتجاه وماذا ينبغى ليقع الملك  
تحت ذلك الحظر ؟ لذلك نرى أن هذا النص تموزه الضوابط اللازمة لحسن  
تطبيقه ، وأن النص الذى اقترحتة الحكومة كان يفضل .

وجدير بالذكر أن حظر تقاضى مقدم أجره واستيجابه العقوبة المقررة له في القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ ثم في القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ ليس له أثر رجعي ، فلا يسرى على ما وقع قبل بدء العمل بالقانون ١٩٦٩/٥٢ من تقاضى المؤجر مقدم أجره ولا تطبق عليه الا العقوبة المقررة في القانون الذي حدث في ظله (١٩٩) .

وطبيعي أن هذا الحظر المقرر في الأصل سالف الذكر يسرى على كل مؤجر ، سواء كان مؤجرا أصليا أو مؤجرا من الباطن ، فلا يجوز أن يتقاضى مقدم ايجار . وان فعل ، فيعتبر اقتضاؤه اياه حاصلا دون حق ويلزم برده كما تقرر بشأن خلو الرجل ، فضلا عن وقوعه تحت طائلة العقاب المقرر بالمادة ٤٥ من القانون ١٩٦٩/٥٢ أو بالمادة ٧٧ من القانون ١٩٧٧/٤٩ جزاء مخالفة حكم الحظر سالف الذكر .

ويسرى في شأن تطبيق هذه العقوبة على تقاضى مقدم ايجار ما تقدم عنه فيما يتعلق باقتضاء خلو الرجل ( أنظر نبذة ٤٤ ) .

ويلاحظ أن المادة ٢٤ من القانون ١٩٨١/١٣٦ نصت على أنه فيما عدا العقوبة المقررة لجريمة خلو الرجل تلغى جميع العقوبات المقيدة للحرية المنصوص عليها في القوانين المنظمة لتأجير الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر وذلك دون اخلال بأحكام المادة السابقة . ويبين من ذلك أن جريمة اقتضاء مقدم ايجار أصبحت غير معاقب عليها بالحبس ، ويطبق ذلك حتى على جرائم هذا النوع التي تمت قبل صدور هذا القانون طالما أنه لم يصدر فيها حكم نهائي .

---

(١٩٩) وقد ورد هذا الحظر في صيغة عامة تشمل تقاضى مقدم أجره في ايجار جيب ثلث المباني ، فيما عدا المباني التي تنشأ بعد العمل بالقانون رقم ١٩٨١/١٣٦ لأن هذا الأخير نص صراحة على اجرة تقاضى مقدم أجره في حدود معينة عن اجارة المباني التي تنشأ بعد تاريخ بدء العمل به ( انظر ما سيجيء في نبذة ٥٩ ) .

وأنظر أيضا فيما يتعلق بإجازة القانون رقم ١٣٦/١٩٨١ ماضي  
مقدم ايجار ما سيجيء فيما بعد في نبذة ١٥٩ .

٥٤ مكرر - عدم جواز اقتضاء تأمين أكثر من أجرة شهرين -  
كذلك لوحظ أن بعض المؤجرين يتقاضون من المستأجرين مبالغ كبيرة  
على سبيل التأمين يحتفظون بها طوال مدة الايجار ضمانا لوفاء المستأجر  
عند انتهاء عقده بالتزامه برد العين المؤجرة وجميع ملحقاتها سليمة  
بالحالة التي تسلمها عليها ، ورؤى أن في اقتضاء هذه المبالغ من  
المستأجرين عند إبرام عقود الايجار ارهاقا لهم يعجز الكثيرون منهم  
عن الحصول على المسكن ، فضلا عن أنه يخول المؤجرين ثمرة هذه  
المبالغ طوال مدة الايجار وهي مدة لا نهاية لها بمقتضى الامتداد القانوني  
الذي يفرضه قانون ايجار الأماكن قد تمتد الى عشرات السنين بل الى  
أجيال بحالها ، وهذه الثمرة تشكل اثراء دون سبب ينبغى حظره أو الحد  
منه في أضيق الحدود .

وقد رأت الحكومة عند وضع مشروع القانون رقم ٥٢/١٩٦٩  
تحديد ما يجوز للمؤجر تقاضيه على سبيل التأمين بأجرة شهرين اثنين،  
ووافق المجلس على ذلك ، ونص في المادة ١٨ من ذلك القانون على أن  
« لا يجوز أن يزيد مقدار التأمين الذي يدفعه المستأجر على ما يعادل  
أجرة شهرين » (٢٠٠) ، ونص على مثل ذلك أيضا في المادة ٢٥ من القانون

---

(٢٠٠) ويثير هذا النص أيضا مسألة القيمة التي تحسب على أساسها  
أجرة شهرين التأمين أي قيمة الأجرة الشهرية المسماة في العقد بالعقد  
الطرفين في انتظار تحديد القيمة الاجبارية بواسطة اللجان المختصة طبقا  
للقوانين ١٩٦٢/٤٦ و ١٩٦٩/٥٢ و ١٩٧٧/٤٩ ، أم هي القيمة التي حددت  
في الترخيص باتشاء المباني والتي على أساسها حصل التعاقد ، أم هي القيمة  
التي حددتها اللجان المختصة ، أم هي القيمة التي حددتها المحاكم بمسفة  
نهائية ؟ وإذا اقتضى المؤجر عند التعاقد تأمينا لا يجاوز أجرة شهرين على  
أساس قيمة الأجرة التي حصل التعاقد على أساسها ، ثم خفضت هذه =

رقم ١٩٧٧/٤٩ . فان تقاضي المؤجر تأميناً يجاوز ذلك (٢٠١) ، كان اقتضاؤه اياه دون حق ووجب عليه رده . بل أنه يشكل جريمة كانت تعاقب عليها المادة ٤٤ من القانون ١٩٦٩/٥٢ بالحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر وبغرامة لا تتجاوز مائتي جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين .

وبعد أن قرر المشرع في صدر المادة ١٨ من القانون ١٩٦٩/٥٢ وفي

= الاجرة بقرار من اللجنة او بحكم المحكمة ، فهل يسرى هذا التخفيض على قيمة التأمين ويعتبر المؤجر مقتضياً تأميناً أكثر من اجرة الشهرين ، أم تكون العبرة في النظر الى التأمين بالاجرة اليسارية وقت اقتضائه ؟

نرى ان نص المادة ١٨ من القانون ١٩٦٩/٥٢ على ان لا يجوز ان يزيد مقدار التأمين الذي يدفعه المستأجر على ما يعادل اجرة شهرين ونص المادة ٤٤ منه على عقاب من يخالف ذلك وما يتألفها في القانون ١٩٧٧/٤٩ يوحيان بان المقصود بهما تعيين مقدار التأمين الذي يجوز للمؤجر اقتضاؤه بقيمة الاجرة وقت دفعه . فلا يؤثر بعد ذلك على تعيين مقداره وعلى استيجاب العقاب او عدمه اى تعديل يدخل على القيمة الاجارية زيادة او نقصاً ، لان مقدار التأمين متى تعين على اساس الاجرة اليسارية وقت دفعه يستقل بعد ذلك عن القيمة الاجارية وتنقطع صلته بها فلا يعود يتأثر بها بطراً عليها من تعديلات . فاذا كانت الاجرة قابلة للتعديل مرة اولى بقرار اللجنة ومرة ثانية بحكم المحكمة الابتدائية ومرة ثالثة بحكم محكمة الاستئناف وربما مرة رابعة بحكم محكمة النقض او بحكم محكمة الاحالة بعد النقض ، فان كل هذه التعديلات لا يصح ان تؤثر على مقدار التأمين الذي تصدق وصار دفعه وقت التعاقد جازماً على اساس اجرة شهرين من الاجرة المتعاقد عليها .

وليس ادل على ذلك من ان نص المادة ١٥ من القانون ١٩٦٩/٥٢ الذي نظم رد الفروق التي تستحق للمستأجر قد قصر ذلك على فرق الاجرة وحده وتسلط على عدد من الشهور بمائل لعدد الشهور التي دفع فيها المستأجر اجرة زائدة ، دون اعتبار للفرق في قيمة شهري التأمين ( ومثلها المادة ٢٢ من القانون ١٩٧٧/٤٩ ) .

(٢٠١) وقد قضت محكمة النقض بان التأمين الذي جعل القانون حده الاقصى قيمة اجرة شهرين يواجه جنس التزامات المستأجر ، ولا يجوز للمؤجر تقاضي تأمين اضافي لمواجهة التزام معين بوجه خاص من التزامات المستأجر ( نقض مدني ١٧ يناير ١٩٧٩ مجموعة احكام النقض ٢٠ - ١ - ٢٤٧ - ٥٧ وحكم آخر في الفاريغ ذاته مجموعة احكام النقض ٣٠ - ١ - ٢٦١ - ٥٨ ) .

صدر المادة ٢٥ من القانون ١٩٧٧/٤٩ مبدأ حظر اقتضاء تأمين أكثر من شهرين نص على أن « يسرى هذا الحكم على عقود الايجار القائمة وقت العمل بهذا القانون ، وللمستأجر الحق في استرداد الزيادة في قيمة التأمين بخصمها مباشرة من الأجرة مقسطة على سنة أو حتى نهاية العقد أو عند اخلاء العين المؤجرة أيهما أقرب وذلك بغير حاجة الى الالتجاء الى القضاء » ( المادة ١٨ من القانون ١٩٦٩/٥٢ والمادة ٢٥ من القانون ١٩٧٧/٤٩ ) .

ومؤدى ذلك سريان حكم هذا الحظر الجديد على عقود الايجار السابقة على صدور القانون ١٩٦٩/٥٢ أو على صدور القانون ١٩٧٧/٤٩ ، فيصبح المؤجرون الذين سبق أن تقاضوا قبل صدوره تأميناً أكثر من أجرة شهرين ملزمين من وقت صدوره برد القدر الزائد عن هذا الحد . والأصل أنهم كانوا يلتزمون برده دفعة واحدة ، ولكن رأى المشرع ، نظراً لأنهم تقاضوا تلك الزيادة في وقت لم يكن ذلك فيه محظوراً ، منحهم تيسيراً في حدود معينة ، فجعل رد الزيادة يقسط على مدة سنة أو على المدة الباقية حتى انتهاء العقد أيهما أقرب ، الا اذا أخلى المستأجر العين قبل ذلك ، فيستحق استرداد التأمين كله أو الباقي منه دفعة واحدة (٢٠٢) .

(٢٠٢) وهنا ينبغي أن نلاحظ أن عبارة « أيهما أقرب » الواردة عند نهاية نص كل من المادتين ١٨ و ٢٥ المشار إليهما قد وردت في غير موضعها لأن المقصود بها أن يكون التقسيط على مدة سنة أو حتى نهاية العقد أيهما أقرب . أما عند اخلاء العين ، فعلا محل التقسيط ويكون من حق المستأجر استرداد التأمين كله أو الباقي منه دفعة واحدة بناء على اتفاق العاقدين ولأن التأمين تنتهى وظيفته في تلك اللحظة نهائياً فيصبح يستحق الرد دفعة واحدة .

ولعل ورود هذه العبارة بصيغة المثنى « أيهما أقرب » يدل على أنها كانت واردة مباشرة عقب عبارة « أو حتى نهاية العقد » ، ثم رأى المشرع ذلك إضافة الحالة الثالثة حالة اخلاء العين المؤجرة ، فاضيفت قبل كلمتي « أيهما أقرب » ، وكان يلزم أن تكون اضافتها بصددها في نهاية النص ، فيجوز النص هكذا « وللمستأجر الحق في استرداد الزيادة في قيمة التأمين =

ويلاحظ أن هذا التفسير خاص بزيادة التأمين التي اقتضت قبل العمل بالقانون ١٩٦٩/٥٢ أو قبل العمل بالقانون ١٩٧٧/٤٩ في نطاق تطبيق كل منهما . أما ما يقتضى بعد ذلك فلا يسرى عليه هذا التفسير ويكون واجب الرد غورا طبقا للقواعد العامة ، وتبعاً لذلك لا يكون الرد الا اتفاقاً أو من طريق القضاء .

ويلاحظ أخيراً أن نص المادة ١٨ من القانون ١٩٦٩/٥٢ وكذلك نص المادة ٢٥ من القانون ١٩٧٧/٤٩ على سريان حظر اقتضاء زيادة في التأمين على العقود القائمة وقت بدء العمل بأى من القانونين المذكورين هو استثناء من مبدأ انعدام الأثر الرجعى للقوانين تقرر بصريح نص المادتين المذكورين ، وأنه مقصور على الناحية المدنية وحدها أى على تقرير بطلان دفع الزيادة وعلى ايجاب ردها ، وأنه لا يتعداها الى الى الناحية الجنائية (٢٠٢ مكرر) ، لأن التجريم والعقوبة لم يتقررأ بنص المادتين ١٨ و ٢٥ المشار اليهما بل بنص المادتين ٤٤ و ٧٧ اللتين نصتا على العقوبات وهما قد خلتا من كل نص على أن يكون لهما أثر رجعى ، بل انه ما كان لهما أصلاً أن تنصا على ذلك لمخالفته لمبدأ من أهم المبادئ الدستورية وهو الذى يحظر أن يكون للقوانين الجنائية أثر رجعى ولو بنص تشريعى ( المادة ٦٦ من الدستور الدائم الصادر فى سنة ١٩٧١ وما يقابله فى الدساتير السابقة ) .

وبناءً على ذلك ، فإن من يتقاضى بعد العمل بالقانون ٥٢ لسنة

---

= يخصمها مباشرة من الاجرة مقسطة على سنة او حتى نهاية العقد ايها اقرب او عند اخلاء العين المؤجرة ، وذلك بغير حاجة الى الإلتجاء الى القضاء .

(٢٠٢ مكرر) مع ملاحظة أن نص المادة ٢٤ من القانون رقم ١٣٦/١٩٨١ قد ألغى فيما عدا العقوبة المقررة لجريسة خلو الرجل العقوبات المقيدة للحرية المنصوص عليها فى قوانين ايجار الامكن ومنها عقوبة الحبس فى جريمة اقتضاء مقدم ايجار او اقتضاء ثلثين اكثر من شهرين ( انظر التبذة التالية ) .

١٩٦٩ أو بعد العمل بالقانون ١٩٧٧/٤٩ تأمينا يزيد على أجرة شهرين يلزم برد الزيادة غورا ، ويكون للمستأجر حق الحصول على حكم بذلك ما لم يرتض هو الاسترداد من طريق الاستقطاع من الأجرة كما لو كان قد دفع تلك الزيادة قبل صدور القانون ١٩٦٩/٥٢ . هذا فوق ما يستوجب هذا العمل من توقيع العقوبة المقررة لذلك . أما من اقتضى تأمينا أكثر من شهرين قبل بدء العمل بالقانون ١٩٦٩/٥٢ فإنه لا عقاب عليه ولا يلزم بالرد غورا ولا يجوز الحكم عليه بذلك ، وإنما يلزم بالرد مع التيسيرات التي قررت لها الفقرة الأخيرة من المادة ١٨ أى بالتقسيط على مدة سنة أو حتى نهاية العقد أيهما أقرب ، إلا إذا أخلى المستأجر العين نهائيا فيكون له أن يسترد التأمين أو الباقي منه غورا ويجوز له أن يحصل على حكم بذلك ( راجع ما تقدم في الهامش ٢٠٢ ) .

أما من اقتضى تأمينا أقل من شهرين ، سواء كان ذلك قبل بدء العمل بالقانون رقم ١٩٦٩/٥٢ أو بعده ، فلا يحق له طلب زيادة التأمين الى قيمة شهرين ، لأن القانون نهى المؤجر عن أن يقتضى تأمينا أكثر من أجرة قيمة شهرين ولكنه لم يلزم المستأجر بتقديم هذا التأمين ، فإذا ارتضى المؤجر أخذ تأمين يقل عن شهرين ، كان هذا بمثابة اتفاق صحيح ملزم للطرفين إذ لا مخالفة فيه للنظام العام .

٤٥ مكرز ثان - الجزاء الجنائي على اقتضاء مقدم ايجار أو تأمين أكثر من شهرين - غرق القانون ١٩٦٩/٥٢ في العقوبة بين جريمته اقتضاء تأمين أكثر من شهرين المنصوص عليها في المادة ١٨ منه وجريمه اقتضاء مقدم ايجار المنصوص عليها في المادة ١٧ ، فنص في المادة ٤٤ على عقاب الأولي بالحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر وبغرامة لا تتجاوز مائتي جنيه أو باحدى هاتين العقوبتين ، في حين أنه نص في المادة ٤٥ على عقاب الثانية بعقوبة أشد هي الحبس مدة لا تزيد على ستة شهور وغرامة لا تتجاوز خمسمائة جنيه أو احدى هاتين العقوبتين كما في عقوبة اقتضاء خلو الرجل وما شابهه ، مع أن ضرر الثانية على المستأجر أخف

من ضرر الأولى اد أن اقتضاء المؤجر مقدم إيجار يتضمن حق المستأجر في استرداد هذا المقدم كله عن طريق الاستقطاع من الأجرة عن عدد من الأشهر بحيث لا يبقى منه شيء للمؤجر ، في حين أن اقتضاء زيادة تأمين يكون مقصودا به أن تغطي هذه الزيادة في ذمة المؤجر طوال بقاء العلاقة الإيجارية وهي قد تمتد عشرات السنين أو أحيالا كاملة ، الأمر الذي يجعل قيمة زيادة التأمين في حكم المفقودة نهائيا بالنسبة للمستأجر والمضافة نهائيا الى ملك المؤجر ، وكان حريا بالمرجع أن يلاحظ ذلك وأن يوحد الحكم بالنسبة الى الحالتين ، فيجعل عقاب اقتضاء مقدم إيجار هو نفس عقاب اقتضاء زيادة تأمين ، لا أشد منه ، وكان يمكن تحقيق ذلك بوضع النص القاضى بحظر تقاضى مقدم إيجار في فقرة ثانية من المادة ١٨ بدلا من وضعه في نهاية المادة ١٧ .

وكنا نؤمل أن يعمل واضعو القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ على اجراء هذا التنسيق ، ولكنهم لم يلتفتوا اليه ، وجاء فيه النص على حظر تقاضى تأمين أكثر من أجرة شهرين في المادة ٣٥ منه والنص على عقاب مخالفة هذا الحظر بالحبس مدة لا تقل عن شهر ولا تزيد على ستة أشهر مع الغرامة في المادة ٧٦ منه ، وجاء النص على حظر تقاضى مقدم إيجار في المادة ٣٦ منه والنص على عقاب مخالفة هذا الحظر الأخير في المادة ٧٧ بالحبس مدة لا تقل عن ثلاثة أشهر وقد تصل الى أقصى مدة الحبس ، يبقى نقدنا الذي وجهناه الى نصوص القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ في هذا الخصوص واردا على نصوص القانون ١٩٧٧/٤٩ أيضا .

وقد تدارك المشرع ذلك في القانون الجديد رقم ١٩٨١/١٣٦ حيث نص في المادة ١/٣٤ منه على أنه فيما عدا العقوبة المقررة لجريمة خلو الرجل تلقى جميع العقوبات المقيدة للحرية المنصوص عليها في القوانين المنظمة لتأجير الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، وذلك دون اخلال بأحكام المادة السابقة . وهي المادة ٢٣ التي تعاقب بجريمة النصب من يتقاضى أكثر من مقدم عن ذات الوحدة أو يؤجرها لأكثر من



مستأجر أو يبيعها لغير من تعاقد معه على شرائها ومن يتهاك دون مقتضى عن تسليم الوحدة في الموعد المحدد .

وبناء على ذلك أصبحت عقوبة الحبس ملغاة فيما يتعلق بجريمتي اقتضاء مقدم إيجار عن المأثني المنشأة قبل بدء العمل بالقانون ١٣٦/ ١٩٨١ وجريمة اقتضاء تأمين أكثر من شهرين ، فضلاً عن إلغاء عقوبة الحبس في جميع المخالفات الأخرى لأحكام قوانين إيجار الأماكن فيما عدا جريمة اقتضاء خلو رجل والجريمتين المنصوص عليهما في المادة ٣٣ من القانون الجديد رقم ١٣٦/ ١٩٨١ .

٤٦ - إجازة القانون ١٣٦/ ١٩٨١ اقتضاء زيادة في الأجرة مقابل تغيير الاستعمال - تقضى المادة ٣٣ من القانون رقم ٤٩/ ١٩٧٧ بزيادة أجرة الأماكن الداخلة في هذه الفئة بنسبة ٢٠٠٪ مقابل تغيير استعمال العين المؤجرة الى غير أغراض السكنى بعد تاريخ بدء العمل بهذا القانون وبموافقة المالك ، فإذا لم يوافق المالك على هذا للتغيير فلا يجوز للمستأجر فرضه عليه مقابل دفع الزيادة المذكورة .

وحينئذ يكون للمؤجر عدم قبول هذه الزيادة والتصلك بحقه في طلب الاخلاء بسبب تغيير الاستعمال الذي أجرت العين من أجله (٢٠٣) . وهذا واضح من نص المادة ٣٣ سالف الذكر على اشتراط

---

(٢٠٣) كان المشروع المقدم من الحكومة ينص في المادة ٢٥ منه التي أصبحت بعد تعديلها المادة ٢٣ من القانون ٤٩ سنة ١٩٧٧ على أنه : « مع عدم الاخلاء بحكم الفقرة ج من المادة ٣٣ (وهي التي أصبحت المادة ٣١ من القانون المنضمة أسباب الاخلاء وين بينهما نصت عليه الفقرة ج من جواز الاخلاء بسبب مخالفة المستأجر شروط الإيجار المقولة الف) تزداد الأجرة المحسوبة للعين المؤجرة وفقاً لأحكام هذا القانون إذا استعملت العين في غير أغراض السكنى بنسبة ١٠٠٪ » .

وجاء في تقرير لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير الى مجلس الشعب بصدد اصل هذا النص ( وهو الذي كان أراد في المادة ٢٥ من =

موافقة الملك على تغيير استعمال العين المؤجرة الى غير أغراض السكنى ومن عدم نصح على ما يتعارض مع نص المادة ٣١ ج التي تجيز طلب الاخلاء بسبب استعمال المستأجر العين المؤجرة في غير الأغراض التي أجزت من أجلها .

وعندما قدمت الحكومة الى مجلس الشعب مشروع القانون رقم ١٣٩/١٩٨١ أسقطت من نص المادة ١٦ منه التي ضمنتها أسباب الاخلاء الفقرة ج من المادة ٣١ من القانون ٤٩/١٩٧٧ وهي التي كانت تجيز الاخلاء بسبب استعمال المستأجر العين المؤجرة استعمالا مخالفا لشروط العقد المعقولة والمتعارف عليها وتضر بمصلحة المؤجر أو بسبب استعماله اياها في غير الأغراض التي أجزت من أجلها ، ولم تعرض أصلا لحكم المادة ٢٣ سألغة الفكر .

== المشروع ( مابلى : « يتضمن مشروع الحكومة نصا بأن تزداد الأجرة المحسوبة للعين المؤجرة ونفسا لاحكام المشروع اذا استعملت العين في غير اغراض السكنى بنسبة ١٠٠ ٪ ، وقد لاحظت اللجنة يادى ذى بدء أن هذا الحكم يكتنفه الغموض ويحيطه اللبس وأنه قد يؤدي الى مضاعفة أجرة الاماكن المستعملة جالبا لأغراض غير سكنية ، وهو أمر غير مقصود ، ذلك أن المستهدف من هذا الحكم كما استبان من المناقشات هو مضاعفة أجرة العين اذا تغير استعمالها من غرض سكنى الى غرض غير سكنى ، وتحاشيا من أن تتخذ هذه الزيادة في الأجرة تكة لتغيير أوجه الاستعمال دون الاعتداد بموافقة الملك ، الامر الذي يخالف القواعد في العلاقات الايجارية .

لذلك واحكاما للصياغة قد عدلت اللجنة هذا الحكم الى حكم مؤداه انه في جميع الاحوال التي يتم فيها تغيير استعمال العين المؤجرة بموافقة الملك الى غير أغراض السكنى تزداد الأجرة القانونية بنسبة ١٠٠ ٪ وذلك ليا كان تاريخ انشائه المبني .

وحتى عن اليقين أن هذه الزيادة تجد تبريرها في ان الاستعمال تغيير السكنى غالبا ما يكون لأغراض مهنية او تجارية ، كما يدر علما مجزيا على المستأجر ، فضلا عن أن هذا النوع من الاستعمال يجعل باستهلاك المبني ويؤدي الى استمرار حاجته الى الصيانة والتدعيم . مما يقتضى ايجاد الحافز لدى الملك للقيام بذلك ، فضلا عن أنه من المستقر نقها وقضاء ان قواعد تحديد الأجرة ليا كان اسلوب هذا التحديد انما تأخذ في اعتبارها وفي المكان الاول اغراض السكنى ، وبذلك فانه اذا ما تغير هذا الغرض فلا تريب على المشرع ولا غير ان هو تضى بزيادة الأجرة » .

ولما عرض المشروع المذكور على اللجنة المشتركة من لجنة الاسكان والمرافق العامة والتعمير ومكتب لجنة الشؤون الدستورية والتشريعية رأت هذه اللجنة أن تستحدث النص الذي أصبح المادة ١٩ من القانون رقم ١٣٦/١٩٨١ وهو يقضى بأنه في الأحوال التي يتم فيها تغيير استعمال المعين الى غير أغراض السكنى (٢٠٣مكرر) تزداد الأجرة القانونية بنسبة :

- ١ — ٢٠٠٪ للمباني المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤ •
  - ٢ — ١٠٠٪ للمباني المنشأة منذ أول يناير ١٩٤٤ وقبل ٥ نوفمبر ١٩٦١ •
  - ٣ — ٧٥٪ للمباني المنشأة منذ ٥ نوفمبر ١٩٦١ وحتى ٩ سبتمبر ١٩٧٧ •
  - ٤ — ٥٠٪ للمباني المنشأة أو التي تنشأ بعد ٩ سبتمبر ١٩٧٧ •
- وفي حالة التغيير الجزئي للاستعمال يستحق المالك نصف النسب المشار إليها •
- ويشترط ألا يترتب على تغيير الاستعمال كلياً أو جزئياً إلحاق ضرر بالمبنى أو بشاغليه •
- وتلغى المادة ٢٣ من القانون رقم ٤٩/١٩٧٧ وذلك اعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون •

---

(٢٠٣مكرر) وقد افتت الجمعية العمومية للنفوى بمجلس الدولة بان تغيير استعمال المعين لغير أغراض السكنى الذى يستوجب زيادة الإجرة هو التغيير الذى يتم بعد نشوء العلاقة الإيجارية ( عدد الأهرام الصلور فى ١.١ نوفمبر ١٩٨٤ ) مع أنه ليس فى نص القانون ما يوجب أن يكون تغيير الاستعمال متعاصراً لنشوء العلاقة الإيجارية أو سابقاً عليها فى ظل علاقة إيجارية سابقة طالما أن التغيير حقيقى وليس ادعاء سوريا لتبرير زيادة الإجرة أخيراً على القانون •

وجاء في المذكرة الايضاحية المادة ١٩ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .  
انه قد روعي في هذا النص تحقيق صالح المستأجر وفي نفس الوقت  
رعاية المالك عن طريق الزيادة في الأجرة .

وظاهر من هذا النص أنه يخول مالك المكان الداخل في هذه الفئة  
من الأماكن في حالة تغيير المستأجر استعمال ذلك المكان من سكن الى  
غير سكن زيادة في الأجرة بنسبة ٢٠٠٪ من الأجرة القانونية ، بالنسبة  
للأماكن المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤ وينسب أقبل من ذلك بالنسبة  
للأماكن المنشأة بعد التاريخ المذكور تتفاوت حسب تاريخ الانشاء ،  
ولو تم هذا التغيير بدون موافقة المالك ، ولكن بشرط عدم الحاق التغيير  
ضررا بالمبنى أو بشاغليه ، أى أنه يخول المستأجر مكتة استعمال العين  
المؤجرة اليه للسكن في غير أغراض السكن ولو دون موافقة المالك ، ولو  
أضر ذلك التغيير بمصلحة المالك ، مادام لا يضر بالمبنى أو  
بشاغليه ، وذلك في نظير دفعه زيادة في الأجرة بنسبة  
٢٠٠٪ من الأجرة القانونية أو بنسبة ١٠٠٪ فقط اذا كان تغيير  
الاستعمال في جزء فقط من العين المؤجرة أيا كان هذا الجزء كبيرا أو  
صغيرا (٢٠٣مكرر ثالث) .

أما تغيير استعمال العين المؤجرة لغرض غير سكني الى غرض غير  
سكني آخر ، كأن تكون مؤجرة مخزنا أو مكتبا فتستعمل عيادة ، فإنه  
لا نستحق عليه هذه الزيادة (٢٠٣مكرر رابع) .

ويثور التساؤل عن جواز الجمع بين زيادة تغيير الاستعمال المقررة

---

(٢٠٣مكرر ثان) وهذا بخلاف الزيادة المقررة بالمادة ٧ من قانون ١٤٦  
لسنة ١٩٧٦ بقاها نصيب على أساس نسبة من القيمة الاجبارية المتخذة  
لتحديد الضريبة على العقارات المبنية في ذات وقت الانشاء حتى  
تتمتع بمميزات جوهريه  
(٢٠٣مكرر ثالث) في هذا المعنى المطارط ٢ من ٣٥٢ .

بالمادة ١٩ سألته الذكر وزيادة التأجير مفروشا المقررة بالقوانين السابقة . والرأى عندي ، التفرقة بين ما اذا كان التأجير مفروشا سابقا على تغيير الاستعمال أو لاحقا له . على الحالة الأولى وهى حالة المستأجر الذي أجر العين من باطنه مفروشة فاستحققت عليه زيادة المفروش ، ثم غير استعمالها من مفروش لغرض السكن الى عيادة أو مكتب مفروش ، فان المؤجر لا يستحق زيادة نظير تغيير الاستعمال لأن المؤجر اذ تقاضى زيادة الأجرة مقابل التأجير مفروشا للسكن يعتبر أنه وافق على تغيير استعمال العين المؤجرة من غرض سكن مستأجرها الأصلي الى غرض الاستغلال من طريق تأجيرها مفروشا ، فاعتبرت العين أنها مؤجرة للمستأجر الأصلي لغرض السكنى ، فيكون تغيير استعمالها من سكن مؤجر مفروشا الى عيادة أو مكتب ليس تغييرا من غرض السكنى بل تغييرا من غرض استغلاله الى غرض آخر غير سكنى ، فلا تستحق عنه زيادة . أما اذا كان تغيير استعمال العين المؤجرة سابقا على تأجيرها مفروشة كان يكون المستأجر استأجر العين خالية لتكون سكنا له ، ثم غير استعمالها الى مكتب أو عيادة ، فانه يستحق عليه زيادة تغيير الاستعمال ، فاذا أجر المكتب أو العيادة مفروشة من باطنه فانه تستحق عليها أيضا زيادة المفروش (٢٠٤) ومن حيث زيادة الأجرة نظير تغيير الاستعمال ، فانه لا تستحق الا في أثناء قيام التغيير مادام التغيير قد صرح به المالك بعد ابرام العقد ، ويجوز للمستأجر أن ينمى التغيير ببارادته فترتفع عنه زيادة الأجرة .

ويجب أن يكون ملحوظا في استمرار العقد بعد وفاة المستأجر من عدمه ، أنه اذا اعتبرت العين مؤجرة سكنا ، فان الأصل أن ينقضى العقد بموت المستأجر الا اذا ثبت أن أحد أقاربه حتى الدرجة الثالثة كان مقيما معه في العين وقت الوفاة ، واذا اعتبرت العين مؤجرة لزاوله نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى ، فلا ينتهى العقد بوفاة

المستأجر أو تركه المدين ويستمر لصالح ورثته وشركائه في استعمال المدين بحسب الأحوال ( المادة ٢٩ من القانون ١٩٧٧/٤٩ ) .

ولم يبين النص حكم التغيير في استعمال المدين المؤجرة الذي يتم بدون موافقة المالك فيما لو أضر بالمبنى أو بشاغليه بعد أن أسقط من القانون النص على جواز الاخلاء بسبب تغيير الاستعمال أو استعمال المدين استعمالا مخالفا لشروط العقد المعقولة والمتعارف عليها . والرأى عندى فى هذه الحالة أنه لا يجوز للمؤجر طلب الاخلاء ويكون له فقط طلب التعويض عما يلحقه من أضرار سواء كانت أضرارا تصيب المبنى أو تشييه هو أو شاغلى المبنى الذين يلزم هو بتعويضهم ، كما يكون له حق طلب وقف اساءة الاستعمال بحكم من القضاء المستعجل ، وحق طلب اكراه المستأجر على وقف تلك الاساءة من طريق التهديدات المالية .

٤٦٦ مكرز - ( هـ ) اثبات زيادة الأجرة - وقد تقدم أن المادة الخامسة من القانون ١٩٤٧/١٢١ نصت على أنه « اذا لم توجد عقود كتابية أو تعذر الحصول عليها ، جاز اثباته شروط التعاقد والأجرة المتفق عليها والتكاليف الإضافية المشار إليها فيما تقدم بجميع طرق الاثبات مهما كانت قيمة النزاع ، وأن نصها باعتباره متعلقا باثبات الأجرة يدخل ضمن أحكام القانون رقم ١٩٤٧/١٢١ المتعلقة بالأجرة والتي قررت المادة ٤٣ من القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ والمادة ٩ من القانون ١٩٧٧/٤٩ استمرار العمل بها . ومع أن هذا النص قد ورد عاما بحيث يشمل اثبات شروط التعاقد الحالية والأجرة المتفق عليها فيه والتكاليف الإضافية الخاصة به كما يشمل شروط التعاقد عن شهر أبريل ١٩٤١ التي يراد اتخاذها أساسا لتقدير الحد الأعلى للأجرة الجائزة قانونا ، فإن بعض المحاكم قد ساورها الشك فى تطبيقه على اثبات شروط التعاقد الحالية حيث رأت أن حكمة تشريعه ليست الرغبة فى التخفيف عن المستأجر الحالية فى اثبات ما يدفعه الآن على سبيل الأجرة ، اذ لا يوجد ما يسوغ

الخروج في ذلك على حكم القواعد العامة ، وانما هي رغبة المشرع في التخفيف عن هذا المستأجر في اثبات الأجرة الفعلية التي كانت العين مؤجرة بها في أول أبريل سنة ١٩٤١ اذ قد يكون في تطبيق القواعد العامة على ذلك ارهاق له ، فاجيز له اثبات تلك الأجرة ، وما يلحق بها من تكاليف اضافية ، بجميع طرق الاثبات بما فيها البينة والقرائن مهما كانت قيمة الأجرة المدعاة ، وقد قضت بذلك محكمة مصر الابتدائية الوطنية في ١٢ يناير ١٩٤٣ (٢٠٤مكرر) .

غير أننا ازاء عموم النص لا نرى امكان تخصيصه بحالة دون الأخرى . بل نرى فوق ذلك أن لا فائدة من هذا التخصيص ، لأننا اذا قصرنا النص على الحالة الأخيرة دون الأولى ، فان تطبيق القواعد العامة على الحالة الأولى لا يختلف في نتيجته عن تطبيق هذا النص عليها . ذلك أنه اذا أراد المستأجر أن يثبت مقدار الأجرة الحالية الملزم بها ليطالب بخفضها الى الحد القانوني ، جاز له وغفا للقواعد العامة ذاتها أن يثبت ذلك بكافة الطرق باعتبار أن محل الاثبات واقعة تعتبر احتيالا أو غشا ضد القانون فلا يعقل أن يقلل الطرفان تسجيلها في دليل كتابي :

---

(٢٠٤مكرر) المجلة ٢٣ — ٥٧٤ — ٢٢٧ وقد جاء في هذا الحكم :  
" ان الامر العسكري رقم ٢١٥ الخاص بتنظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين لا يمكن لم يخرج في المادة الرابعة منه على القاعده المقررة في المادة ٣٦٣ منى (قديم) التى لا تجيز اثبات عقود الايجار الجاسلة بغير كتابة الا باقرار المدعى عليه بها او بائتناعه عن اليمين ما لم يكن قد بدىء في تنفيذ تلك العقود وذلك فيما يتعلق بمقدار الايجار المطلوب تطبيق الامر العسكري عليه ، وانما الذى اجازت المادة الرابعة من الامر العسكري اثباته بكافة طرق الاثبات بما فيها البينة مهما كانت قيمة النزاع هو شروط التعاقد والاجرة المتفق عليها واجرة المثل وكافة التكاليف الاضافية المشار اليها فيها فيما يتعلق بأجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ التى اعتبرها الامر العسكري المشار اليه أساسا لتقدير الزيادة التى قررها وذلك عند عدم وجود عقود كتابية عن ذلك الشهر أو تعذر الحصول على تلك العقود ، لا فيما يتعلق بمقدار ايجار المستأجر الذى يريد أن يستفيد من احكام الامر العسكري المذكور " .

فيجوز اذن اثباتها بالبينة والقرائن (٢٠٥) (راجع في ذلك مؤلفنا في أصول الاثبات واجراءاته ج ٢ سنة ١٩٨٦ نبذة ٤٢٢ وما بعدها) .  
فيمتدح اذن أن نطبق على اثبات الأجرة الحالية نص المادة الخامسة من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أو حكم القواعد العامة إذ في كلتا الحالتين يجوز اثبات الأجرة الحالية بكافة الطرق بما فيها البينة والقرائن مادام المراد اثباته أن هذه الأجرة تزيد على الأجرة القانونية (٢٠٦) .

---

(٢٠٥) نقض مننى ١٥ مارس سنة ١٩٧٣ مجموعة أحكام النقض ٢٤ - ٤٢٥ - ٧٦ .

وأبضا نقض مننى ١٧ نوفمبر ١٩٧٦ في الطعن رقم ١٠٣ سنة ٤٠ ق مجموعة أحكام النقض ٢٧ - ١٥٩٤ - ٢٩٧ ، و ٢٧ أبريل ١٩٧٧ في الطعن رقم ٦٤ سنة ٤٣ ق ، وقد جاء فيه أن الحكم المطعون فيه قد أخطأ في استغناءه في رفض الدعوى إلى أنه لا يجوز اثبات الصورية فيما بين المتعاقدين بغير الكتابة ، لأن الصورية التدلّيسية متى كانت بقصد الفش والتعايل يجوز اثباتها حتى فيما بين المتعاقدين بكافة طرق الاثبات ، وقد جن هذا الخطأ الحكم - رغم اثباته في مدوناته تمسك الطاعن بهذا الدناغ وطلب احالة الدعوى إلى التحقيق لاثباته - إلى حجب نفسه عن تمحيص هذا الطلب رغم انه دناغ جوهري قد يتغير به وجه الراى في الدعوى لو غنى بتمحيصه وتحقيق عناصره ، ولذلك فقد شله قصور في التسبيب .

(٢٠٦) قرب في هذا المعنى نقض جنائى ٨ فبراير ١٩٦٦ مجموعة أحكام النقض الجنائى ١٧ - ١١٥ - ٢١ ، وقد جاء فيه أنه يبين من نص المادة ٥ من القانون ١٩٤٧/١٢١ ومن نص الفقرة الثانية من المادة ٥ مكررا (٥) من القانون المذكور التي اضيفت اليه بالقانون ١٩٦١/١٦٨ في صريح لفظيهما وواضح دلالتهما أن الشارع عايل الأجرة محابلة الواقعة المادية من حيث أنه أهل للمستاجر اثباتها بطرق الاثبات كافة بما فيها البينة والقرائن ، وذلك تيسرا عليه ، كي يضرب على كل محاولة لاستغلاله . وهذا المعنى واضح بالقدر نفسه من المقابلة في صياغة المادة ٥ المذكورة بين الأجرة التي بدفعها المستاجر وبين الأجرة الواردة في عقد الإيجار . وليس من شك في أنه يجوز الاثبات بالبينة فيما كان يجب اثباته بالكتابة اذا وجد نص يقضى بذلك كما هو مفهوم المادة ٤٠٠ مننى .

وفي هذا المعنى أيضا مصر الدائرة ٩ في ٢٠ أبريل سنة ١٩٦٨ في القضية رقم ١٩٦٥/٤٤٧٢ .

ويلاحظ أن رخصة الاثبات بكافة الطرق المتصوصن عليها في المادة الحامسة من القانون ١٩٤٧/١٢١ كانت عامة بحيث تثبت لكل من المؤجر =



ويعد استغلال الأجرة المتعاقد عليها مما يستقل به قاضي الموضوع ولا يخضع لمراقبة محكمة النقض متى كان استغلاله سابقا (٢٠٧) وكذلك الشأن في استغلال أجرة الأساس (٢٠٨) .

= والمستأجر ، ولكنها من حيث موضوعها كانت مقصورة على إثبات الإجرة وبالشروط المتعاقد التي يجب أن تقوم ليقام لها وزير في حساب الأجرة التي تتخذ أساسا للتعاقد وفقا للقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وانها لا تطبق على إثبات التعاقد في ذاته لأن هذا لا يشمل نص المادة الخامسة المذكورة .  
ولأن هذا النص نص استثنائي لا يجوز التوسع في تفسيره ولا القياس عليه ، فيظل إثبات التعاقد بالأجر خاضعا لأحكام القانون العام ولو كان المراد الوصول إلى تطبيق أحكام المادة الرابعة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ المتعلقة بتعيين الأجرة القانونية التي يجوز التعامل على أساسها ( في هذا الجني لطيفا الابتدائية بهيئة استئنافية ٢٠ يناير ١٩٥٠ التشريع والقضاء ٤ - ٣ - ١٥٧ - ٢٥٥ . وقرب من ذلك مصر الابتدائية ( الدائرة ١٣ ) ١٣ فبراير ١٩٥٨ في القضية رقم ٢٠٨١ سنة ١٩٥٧ كلى مصر . أما طبقا للبادة ٢/١٦ من القانون ١٦٦٩/٥٢ والمادة ٣/٢٤ من القانون ٤٩ سنة ١٩٧٧ ، فقد أصبحت هذه الرخصة بالعكس من ذلك مقصورة من حيث الأشخاص على المستأجرين دون المؤجرين ، وعليه من حيث موضوعها إذ تجوز للمستأجر إثبات التعاقد ذاته بكافة الطرق ، لا شروطه بحسب .

(٢٠٧) نقض مجلى ١٢ يناير ١٩٧٧ في الطعن رقم ٣٧٥ سنة ٤٣ ق .

(٢٠٨) نقض مجلى ١٩ يناير ١٩٧٧ مجموعة أحكام النقض ٢٨ - ٢٦١ - ٥٦ وقد جاء فيه أن إيجاب إثبات أن الأجرة المدونة بالمعقد يختلف عن أجرة شهر إبريل ١٩٤١ في معنى المادة ٤ من القانون ١٢١/١٩٤٧ يقع على عاتق من يدعيه زيادة أو نقصا ، وكان الأصل ألا يصر إلى أجرة المثل إلا عند تعذر ثبوت الأجرة الفعلية ، وكان مفاد المادة ٥ من ذات القانون أن أجرة الأساس تثبت أولا بالمعقد المكتوب النسارى خلال هذا الشهر ، وأن الشارح عاين الأجرة بمحايلة الواثمة المالية ، فاجل إثباتها عند عدم إمكان الحصول على المعقد المكتوب بطرق الإثبات كإثباتها بالهيئة والقرائن ، وكان عقد الأجر - يقتضى عليه الاتصال الصادر من المؤجر - من مدة لا يدخل فيها الشهر المشار إليه ، وأن كان لا يصلح إثباتها بهذه الدلائل كاملا على الأجرة التي يعتبرها المشرع أساسا للأجرة القانونية ، إلا أنه يجوز تقدير قيمة حصة عليه . . . . . وكان ما خلاص إليه الحكم في هذا الصدد .  
في حين أن مقتضى نص القانون رقم ١٦٦٩/٥٢ من القانون ٤٩ سنة ١٩٧٧ ، لا يجوز للمستأجر إثبات التعاقد ذاته بكافة الطرق ، لا شروطه بحسب .

وحكم بأن القضاء التام الذي يجوز قوة الإبر المفضي فيها يطبق

وقد نصت المادة ١٦/٢ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على أن يجوز للمستأجر عند المخالفة ( أى عند عدم تحرير عقد مكتوب بالإجارة ) اثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات . وبين من المناقشات التي انتهت في مجلس الأمة الى اقرار هذا النص أنه قصد به أن يكون للمستأجر وحده اثبات الاجارة وشروطها بما في ذلك الأجرة التي اتفق عليها بكافة الطرق . أما المؤجر فلا يقبل منه غير الإثبات بالكتابة الا في الحالات الاستثنائية التي يرى فيها القانون المدني مسوغا ثلاثيات بالبينة فيما يجب أصلا اثباته بالكتابة ( ٢٠٩ ) . وقد نصت على مثل ذلك المادة ٢٤/٣ من القانون ١٩٧٧/٤٩ .

وعلى ذلك فإنه في ظل القانون الحالي كما في ظل القانونين السابقين يجوز للمستأجر أن يثبت بالبينة والقرائن قيمة الأجرة الفعلية التي التزم بدفعها أو التي غرضها عليه المؤجر أو أنه دفع مبلغا اضافيا كخلو رجل أو أتعاب أو غير ذلك أو دفع مقدم ايجار أو تأمينا أكثر من شهرين .

على أن القول بجواز اثبات دفع أجرة زائدة عن الحد القانوني أو دفع أي مبلغ اضافي كخلو رجل أو غيره بكافة الطرق يرد عليه تحفظ فيما يتعلق بالإثبات من طريق توجيه اليمين ، اذ تنص المادة ١١٥ فقرة أولى من قانون الإثبات على أنه لا يجوز توجيه اليمين الحاسمة في

---

= بتحديد الاجرة القانونية لا حجية له في بيان الاجرة الفعلية التي يدفعها المستأجر ( نقض منى ٩ نوفمبر ١٩٧٧ -مجسوة احكام النقض ٢٨ - ١٦٣٢ - ٢٨١ ) .

( ٢٠٩ ) ويلاحظ أن اثبات الاجرة الاتفاقية الحالية شيء واثبات الاجرة القانونية ومجاوزة الاولى والثانية شيء آخر ، فلا يجوز الحكم الصادر بالاثبات الاجرة الاتفاقية حجية في دعوى خفض الاجرة المبني على زيادة الاجرة الاتفاقية عن الاجرة القانونية ، ولا يمنع في دعوى التخصيص من البحث عن اجرة الاساسي أو الاجرة القانونية لأمكن الفصل في مجاوزة الاجرة الاتفاقية الحالية الاجرة القانونية أو عديمها لتخصيصها أو لرفض تخصيصها ( استئناف القاهرة الدائرة ١٣ منى في الاستئناف رقم ٢٨٤٧ سنة ٩٠ ق ١٠ ) .

واقعة مخالفة للنظام العام ، وبما أن قبض المؤجر أجرة تجاوز الحد القانوني أو أخذ خلو رجل أو مقدم ايجار أو تأميناً يجاوز قيمة أجرة شهرين يعتبر واقعة مخالفة للنظام العام بل هي معاقب عليها بمقتضى المادة ١٦ من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ومقتضى المادتين ٤٤ و ٥٥ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ والمادتين ٧٦ و ٧٧ من القانون ١٩٧٧/٤٩ فلا يجوز في خصوصها توجيه اليمين الى المؤجر على أنه لم يقبض أجرة زائدة أو لم يأخذ خلو رجل أو مقدم ايجار أو تأميناً زائداً (٢١٠) ، فلا يبقى للمستأجر من طرق الإثبات الا الكتابة والافرار والبيئة والقرائن .

وعلى ذلك فإذا ادعى المستأجر أن الأجرة التي اتفق عليها والتي يقوم بدفعها تجاوز الأجرة القانونية ، كان عليه اثبات ذلك ، وإلى أن ينهض بهذا العبء من الاثبات يجب عليه سداد الأجرة الاتفاقية (٢١١) .

٤٧ - ( و ) جزاء الاخلال بالالتزام بعدم اقتضاء أى مبلغ زيادة عن الأجرة القانونية — فرض المشرع في القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ جزاءين لمخالفة القيد المتعلق بزيادة الأجرة ، أحدهما جنائي نصت عليه المادة ١٦ من ذلك القانون المعدلة بالقانونين رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ و ١٢ لسنة ١٩٦٢ وهو الغرامة التي لا تجاوز مائتي جنيه والحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر أو إحدى هاتين العقوبتين وقد أدخلت على النصوص المقررة لهذه العقوبات عدة تعديلات انتهت بالنص الوارد في

---

(٢١٠) مصر الابتدائية ( الدائرة ٤ ) ٣٠ نوفمبر ١٩٥٧ في القضية رقم ١٤٠ سنة ١٩٥٦ على مصر ، ( الدائرة ١٣ ) ١٧ يناير ١٩٥٧ في القضية رقم ٢٧٢٢ سنة ١٩٥٦ على مصر ، ( الدائرة ١٣ ) ١٩ فبراير ١٩٥٩ في ٢٠ أبريل ١٩٦٨ في القضية رقم ٤٤٧٢/١٩٦٥ ، وانظر مؤلفنا في اصول الاثبات واجراءاته ، الجزء الأول ، في الأدلة المطلقة ط سنة ١٩٨١ ص ٦٢٠ وفي هذا المعنى السنهوري ج ٦ ص ٢٠١٩ وما بعدها .

(٢١١) نقض مدني ٢٤ ديسمبر ١٩٧٥ مجموعة أحكام النقض ٢٦ - ١٦٨١ - ٢١٤ .

المادة ٢٤ من القانون رقم ١٣٦/١٩٥١ على أنه يجب إعداد العقوبات المقررة لجريمة خلو الرجل تلغى جميع العقوبات المفيدة للعوية المنصوص عليها في القوانين المنظمة لتأجير الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر وذلك دون إخلال بأحكام المادة السابقة . ومع ذلك يعنى من جميع العقوبات المقررة لجريمة خلو الرجل كل من يندر الى رد ما تقاضاه بالمخالفة لأحكام القانون الى صاحب الشأن ، وأداء مثليه الى صندوق تمويل الاسكان الاقتصادى بالمحافظة وذلك قبل أن يصبح للحكم نهائيا في الدعوى ، والثاني مدنى نصت عليه المادة السادسة من القانون المذكور حيث قضت بأن « يقع باطلا كل شرط مخالف للأحكام المتقدمة » . ويحكم برد ما حصل زائدا على الأجرة المستحقة قانونا أو باستقطاعه من الأجرة التي يستحق دفعها . كما يحكم برد أى مبلغ اضافى يكون المؤجر قد اقتضاه من المستأجر مباشرة أو عن طريق الوسيط في الايجار » .

وقد تقدم أن المادة ٤٣ من القانون رقم ٥٢/١٩٦٩ والمادة ٩ من القانون رقم ٤٩/١٩٧٧ قررت استمرار العمل بالأحكام المحددة للأجرة والأحكام المقررة على مخالفتها بالقانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، وأن ذلك يشمل أحكام المادتين ٦ و ١٦ المشار اليهما من ذلك القانون . والأولى منهما تقرر الجزاء المدنى وهو الالتزام بالرد ، والثانية تقرر جزاء جنائيا موحدا يوقع على من يقتضى زيادة عن الأجرة القانونية أو أى مبلغ اضافى خارج نطاق العقد كخلو الرجل أو ما يماثله .

٤٨ - ( ١ ) الجزاء الجنائى - تنص المادة ١٦ فقرة أولى من القانون رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٧ المعطلة بالقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ على أن « يعاقب بالعقوبة مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر وبغرامة لا تتجاوز مائتى جنيه أو باحدى هاتين العقوبتين كل مؤجر خالف أحكام المواد ٣ فقرة أخيرة و ٤ ، ٥ مكررا ١ - و ٥ مكررا ٢ - و ٥ مكررا ٤ - و ٩ ، ١٠ ، ١١ ، ١٤ من هذا القانون » ، وتنص فقرتها

الثانية المضاعفة بالقرار بقانون الصادر في ٤ يناير ١٩٦٢ على أن « يعاقب بالمعقوبة المشار إليها في الفقرة الأولى كل مؤجر يتقاضى أى مبلغ اضافى خارج نطاق عقد الايجار كخلو الرجل أو ما يماثله من المستأجر مباشرة أو عن طريق وسيط فى الايجار ، وفى الحالة الأخيرة تطبق المعقوبة ذاتها على الوسيط » .

بالفقرة الأولى تعاقب المؤجر على مجرد الاتفاق على أجرة تتجاوز الحد الأقصى الذى حددته بالنسبة الى هذه الفئة من الأماكن المادة ٤ من القانون كما سبق بيانه (٢١٢) ، وهى لا تعاقب الا المؤجر فقط الذى اشترط زيادة فى الأجرة .

وهذه المخالفة لم يرد على عقابها نص خاص فى القانون الحالى اكتفاء بالأحالة الواردة فى المادة ٩ منه على أحكام القانون ١٢١/١٩٤٧ ، فتكون عقوبة المؤجر الذى اتفق على أجرة تتجاوز الأجرة القانونية هى المعقوبة المنصوص عليها فى المادة ١٦/١ من هذا القانون الأخير أى الحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر وغرامة لا تتجاوز ٢٠٠ جنيه أو احدى هاتين العقوبتين .

أما الفقرة الثانية من المادة ١٦ من القانون ١٢١/١٩٤٧ لمقصد نسختها المادة ٧٧ من القانون رقم ٩٩/١٩٧٧ التى غلظت عقوبة اقتضاء خلو الرجل وما شابهه وألحقت به أيضا اقتضاء مقدم ايجار حيث جعلت عقوبة أى شئ من ذلك الحبس مدة لا تقل عن ثلاثة أشهر وغرامة تعادل مثلى المبلغ الذى تم تقاضيه بالمخالفة لأحكام المادة ٢٦ منه .

---

(٢١٢) وليس فى القانون نص يجعل سماع الدعوى الجنائية عن جريمة تتجاوز الاجرة المقررة فى القانون مطلقا على شرط صدور حكم المحكمة المختصة بتحديد الاجرة ( نقض جنائى ٨ فبراير ١٩٦٦ مجموعة احكام النقض الجنائى ١٧ - ١١٥ - ٢١ ) .

وبمردور القانون رقم ١٩٨١/١٣٦ أصبحت جميع العقوبات المقيدة للحرية المنصوص عليها في قوانين ايجار الأماكن السابقة فيما عدا العقوبة المقررة لجريمة خلو الرجل ملغاة ، ويكتفى في المجازاة على مخالفات تلك القوانين بعقوبة الغرامة وبالجزاءات المدنية ، مع مراعاة أحكام المادة ٢٣ من القانون ١٩٨١/١٣٦ التي جعلت عقوبة النصب تنطبق على المخالفات التي نصت عليها تلك المادة ، فتكون عقوبة الاتفاق على أجرّة تجاوز الأجرة القانونية وهي الجريمة المنصوص عليها في المادة ١/١٦ من قانون ١٩٤٧/١٢١ هي الغرامة التي لا تجاوز ٢٠٠ جنيه .

وعقوبة المؤجر الذي يتقاضى تأميناً أكثر من قيمة أجرة شهرين المنصوص عليها في المادة ٢٥ من قانون ١٩٧٧/٤٩ الغرامة التي لا تقل عن مائة جنيه ولا تزيد على ٥٠٠ جنيه ( المادة ٧٦ ) .

وعقوبة المؤجر الذي يتقاضى أتعاباً عن تحرير العقد أو ما شابه ذلك ، مما لا يدخل في خلو الرجل أو يتقاضى مقدم ايجاز عن الأماكن التي أنشئت قبل العمل بالقانون ١٩٨٢/١٣٦ الغرامة التي تعادل مثلي المبلغ الذي يتقاضاه بالمخالفة لأحكام المادة ٢٦ من القانون ١٩٧٧/٤٩ فضلاً عن رد المبلغ الذي تقاضاه الى صاحب الحق فيه ( المادة ٧٧ ) .

أما المؤجر الذي يتقاضى خلو رجل ، مالكا كان أو مستأجراً . بالذات أو بالواسطة فيعاقب بالحبس مدة لا تقل عن ثلاثة أشهر وبغرامة تعادل مثلي المبلغ الذي تقاضاه بالمخالفة لأحكام هذه المادة ، ويعفى من هذه العقوبة كل من بادر الى رد ما تقاضاه بالمخالفة لأحكام القانون الى صاحب الشأن وأداء مثليه الى صندوق تمويل الاسكان الاقتصادي بالمحافظة وذلك قبل أن يصبح الحكم نهائياً في الدعوى ( المادة ٢٤ من ق ١٩٨١/١٣٦ ) .

يبين من ذلك أن القانون لا يقتصر على تأثيم تقاضى المالك خلو

الرجل بل يعاقب أيضا بالعقوبة ذاتها المستأجر اذا اقتضى مبلغا على سبب خلو الرجل أو ما شابهه في مقابل تأجيرها كلها أو بعضها من باطنه (٢١٣) ( المادتان ٢٦ و ٧٧ من ق ٤٩ / ١٩٧٧ ) .

أما ان تقاضى المستأجر مقابلا لنزوله عن الاجارة ، فلا يعاقب لأن المادة ٢٦ اقتصرت على عقاب المستأجر باعتباره مؤجرا من الباطن اذا تقاضى مبلغا خارج نطاق العقد (٢١٣ مكرر) .

ويعاقب بها أيضا الوسيط اذا اشترك في التوفيق بين الطرفين اللذين تم بينهما الاتفاق المكون لهذه الجريمة ( المادة ٧٧ من ق ٤٩ / ١٩٧٧ ) .

(٢١٣) وهناك رأى بان هذه العقوبة تتناول ايضا المستأجر الذى دفع خلو الرجل أو الذى ارتضى زيادة فى الاجرة ( العطار ص ٦١٩ ) . قارن ما تقدم فى نبذة ٤٤ .

(٢١٣ مكرر) نقض جنائى ٣ ديسمبر ١٩٧٩ فى الطعن رقم ٨٤٢ سنة ٤٩ ق مجموعة أحكام النقض الجنائى ٣٠ - ٨٧٢ - ١٨٧ ، نقض جنسئى ٥ ديسمبر ١٩٨١ فى الطعن رقم ١٢٣٥ سنة ٥١ ق مجموعة أحكام النقض الجنائى ٣٢ - ١٠٤٩ - ١٨٥ وقد اورد أن : « الشارع بما نص عليه فى المادتين ١٧ ، ٤٥ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شأن ايجار الامكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين - الذى حصلت الواقعة موضوع الدغوى الرأهنة فى ظله - انهما يؤثم ، وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض ، بالاضافة الى فعل اقتضاء المؤجر من المستأجر مقدم ايجار ، او يتقاضى منه أية مبالغ اضافية بسبب تحرير عقد الايجار أو خارج نطاقه زيادة على التاتين والاجرة المنصوص عليهما فى العقد سواء كان ذلك المؤجر ملك العقار أو مستأجره الذى يتغى تأجيرها الى غيره فتقوم فى جانبه حينئذ صفة المؤجر ومناسبة تحرير عقد الايجار ، وهما مناط حظر اقتضاء تلك المبالغ الاضافية بالذات أو بالوساطة ومن ثم فلن هذا الحظر بمفاهيم تائيه لا بسرى فى شأن المستأجر الا اذا تقدم على التأجير من الباطن الى غيره ، فيخرج عن دائرة التقييم المستأجر الذى يتقاضى بالذات أو بالوساطة من المؤجر أو الملك أو من طالب ايجار من الغير - كما هو الحال فى الدعوى المطالة - أية مبالغ فى مقابل انتهاء عقد الايجار واخلاء المكن المؤجر ، ولا يحل عقاب هذا المستأجر طبقا لاحكام القانون السالف الذكر أو اى قانون آخر » . وفى هذا المعنى ايضا البكرى - ٣٧٢ .

ويستطيع كل من تنطبق عليه هذه العقوبة أن بفلت منها اذا هو  
أبلغ عن وقوع الجريمة أو اعترف بها (٢١٤) •

#### ٤٩ - ( ب ) الجزاء المدني : بطلان الاتفاق ووجوب رد الزيادة -

تقدم أن أحكام قانون ايجار الأماكُن تتعلق بالنظام العام وبالتالي أن  
كل اتفاق يخالفها يقع باطلا ، سواء في ذلك أحكامه المتعلقة بوضع حد  
أقصى للأجرة وغيرها من الأحكام • وقد نصت المادة السادسة من  
القانون ١٩٤٧/١٢١ على ذلك بصفة خاصة فيما يتعلق بالاتفاق على  
أجرة تجاوز الحد الأقصى ، ولكن حكمها لا يمدو أن يكون تطبيقها  
للقواعد العامة المتعلقة ببطلان التصرفات لمخالفتها قاعدة من قواعد  
النظام العام •

وقد نصت أيضا المادة ٢٥ من القانون ١٩٨١/١٣٦ على أن يقع  
باطلا بطلانا مطلقا كل شرط أو تعاقّد يتم بالمخالفة لأحكام هذا القانون  
أو القوانين السابقة له المنظمة للعلاقة بين المؤجر والمستأجر ، وغضلا  
عن الحكم بالفرامة المنصوص عليها في هذه القوانين تقضى المحكمة  
المختصة بإبطال التصرف المخالف واعتباره كأن لم يكن وبرد الحالة  
الى ما يتفق مع أحكام القانون مع الزام المخالف بالتعويض ان كان  
له مقتضى ، وفي جميع الأحوال يلزم كل من يحصل على مبالغ بالمخالفة  
لأحكام تلك القوانين بأن يردها الى من أداها ، كما يلزم غضلا عن ذلك  
بدفع مئلى هذه المبالغ لصندوق تمويل الاقتصاد الاسكانى بالمحافظة •

وقد تقدم أن المادة ٢/٧٧ من القانون ١٩٧٧/٤٩ تنص على  
أنه في جميع الأحوال يجب الحكم على المخالف بأن يرد الى صاحب  
الشأن ما تقاضاه على خلاف أحكام المادة ٢٦ ، وهذا بالإضافة الى  
الفرامة الجنائية التى يجب الحكم عليه بها اعمالا لنص المادة ١/٧٧ •



وبناء على ذلك فإن كل اتفاق على أجره تجاوز الحد الأعلى الجائر قانونا وكل اتفاق على دفع مبلغ اضافى فوق الأجرة القانونية أو على دفع مقدم ايجار (٢١٥) أو على دفع تأمين أكثر من أجره شهرين يكون مخالفا للنظام العام (٢١٦) ويقع باطلا فيما يخالف القانون ، ويتعين خفض الأجرة المتفق عليها فيه الى الحد القانونى (٢١٧) ، ويعتبر المبلغ الاضافى المتفق عليه فوق الأجرة أو مقدم الأجرة أو زيادة التأمين غير مستحق ويجب رده .

ويستوى فى ذلك أن يكون المؤجر عالما أو غير عالم بوجود حد أقصى للأجرة القانونية وبمجاوزته هذا الحد أو بمخالفة اقتضائه المبالغ الاضافية الأخرى للقانون ، كما يستوى أن يكون المستأجر عالما أو غير

---

(٢١٥) فى غير الامكن المنشأة بعد بدء العمل بالقانون ١٣٦/١٩٨١  
( المادة ٦ من القانون المذكور ) .

(٢١٦) مصر الابتدائية ١٣ نوفمبر ١٩٥٤ المحللة ٣٦ - ٩١١ - ٤٤٦  
وقد جاء فيه أن تحديد الأجرة وفقا لاحكام القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ يعتبر من مسائل النظام العام ، ولهذا يرد البطلان المطلق على كل ما يخالف احكام القانون فيما يتعلق بالتحديد ، ويعتبر الاتفاق على الأجرة الزائدة مقبا منذ نشأته ولا شيء بعدئذ يبعثه حيا ، ومن القواعد الاصولية أن التصرف يكون باطلا بطلانا مطلقا كلما تعارض مع فكرة النظام العام . ويقع البطلان حتما اذا ما اوجبه النص القانونى دون حاجة الى تأصيله ولا الى الاجتهاد فى تكييفه . وفى هذا المعنى ايضا نقض مدنى ١٤ مايو ١٩٦٤ بمجموعة احكام النقض ١٥ - ٦٦٣ - ١٠٦ .

(٢١٧) مؤدى التخفيض اعمال العقد الذى وقع باطلا وفلك بأجرة دون الأجرة المسماة فيه فى حين أن بطلان العقد لمخالفته النظام العام كان يستتبع أن لا يكون للعقد أى اثر . وكيف حكم التخفيض بأنه تطبيق لنظرية انتقاص العقد التى نص عليها القانون المدنى فى المادة ١٤٣ منه والتى تقضى بزوال الجزء الباطل من العقد وبقاء الجزء الصحيح الذى لا مخالفة فيه للقانون . وقد قامت محكمة مصر الابتدائية فى ذلك بتاريخ ١٣ نوفمبر ١٩٥٤ أن هذا تصحيح اجبارى لا اختيارى ، يجرى بانتقاص جزء من الاتفاق ويترتب عليه رد الأجرة الزائدة الى الحد القانونى مع بقاء العقد نافذا بهذا التصحيح منذ نشوئه لا من وقت تصحيحه . وأخذت بذلك أيضا محكمة الجيزة الابتدائية الدائرة الاولى فى حكيم بتاريخ ٣ مايو ١٩٦٦ فى القضيتين رقمى ١٩٦٥/٢٦١ و ١٩٦٦/٢٣٣ .

عالم وقت التعاقد بأن الأجرة التي تعهد بها تجاوز الحد الأقصى (٢١٨) أو بأن أداءه مبالغ اضافية أخرى فوق الأجرة القانونية يخالف القانون . ويستوي أن يكون الاتفاق على الأجرة الزائدة أو المبالغ الإضافية حاصلًا بين المالك ومستأجر أصلي ، أو بين مستأجر أصلي ومستأجر من الباطن مع ملاحظة ما تقدم في نبذة ٣٠ من جواز إضافة مقابل للترخيص بالتأجير من الباطن (٢١٩) . فإذا كان قد بدى في تنفيذ هذا الاتفاق ، فإن القدر الذي دفع زيادة على الحد الجائز قانونا يكون المؤجر قد حصله دون حق ويلزم برده كله الى المستأجر (٢٢٠)

---

= وفي هذا المعنى ايضا مصر الابتدائية ١٥ مارس ١٩٦٩ في القضية رقم ٢٣٦٩ سنة ١٩٦٨ ، نقض مدني ١٤ مايو ١٩٦٤ مجموعة أحكام النقض ١٥ - ٦٦٣ - ١٠٦ .

وقررت محكمة النقض في حكم آخر أن مفاد نص المادة السادسة من القانون ١٩٤٧/١٢١ أن الأحكام التي تصدر من دوائر الاجارات بالمحاكم الابتدائية بتحديد القيمة الاجارية طبقا لتلك المادة لا يترتب عليها سوى بطلان الاتفاق الخاص بالأجرة المساءة في العقد وردها الى الحد القانوني دون مساس بشروط العقد الأخرى التي لا مخالفة فيها للقانون ، فنظّل نافذة بين المتعاقدين منذ نشوء العقد ( نقض مدني ٢٤ مايو ١٩٦٦ مجموعة أحكام النقض ١٧ - ١٢١٦ - ١٦٧ ) .

غير أنه بالرغم من أن النزول بالأجرة الى الحد القانوني يعتبر مطلقا بالنظام العام ، فإن هذا النزول رهن بطلب المستأجر اياه . فإذا لم يطلبه المستأجر أو طلب النزول بالاتفاق عليها الى حد أعلى من الحد القانوني ، فلا تلك المحكمة من تلقاء نفسها أن تخفض الأجرة الى هذا الحد الأخير ، لأنها ملتزمة بطلبات الخصوم في الدعوى . فإذا خرجت عن حدودها اعتبر حكما واردا على غير محل وعاره بطلان أساسي متعلق بالنظام العام ( نقض مدني ٢١ يونيو ١٩٨٠ في الطعن ١٧٧٦ سنة ٤٩ ق مجلة القضاة عدد يناير - أبريل ١٩٨١ ص ٢٤٧ ) .

(٢١٨) مصر الابتدائية ١٠ نوفمبر ١٩٤٩ الحلبية ٢٩ - ٧٩٤ - ٤٣٢ .

(٢١٩) مصر الابتدائية ( الدائرة ١٩ ) ١٩ أكتوبر ١٩٥٣ في القضية رقم ٤٠٤٠ سنة ١٩٥٣ .

(٢٢٠) كلكت المادة ٧ من الامر رقم ٣١٥ لسنة ١٩٤٢ تنص بأن المحكمة تلزم المؤجر برد المبالغ التي حصلها من المستأجر دون حق وبأن يكون ردها من طريق استطلاع المستأجر اياها من الأجرة التي تستحق بسبب ذلك ، فذهبت بعض المحاكم الى أن الحكم بالرد يقتصر على المبالغ التي حصلها =

الذى دفعه (٢٢١) ، ولو كان هو قد أعطى جزءا منه الى وسيط (٢٢٢) ، ولو كان رجوع المستأجر بالزيادة بعد انقضاء العلاقة التأجيريه بينهما (٢٢٣) .

المؤجر من تاريخ رفع المستأجر دعواه يطلب خفض الاجرة الى احد التقنوني ، وقد اكد المشرع بذلك في الامر رقم ٥٩٨ حيث نص في الماده ٦ منه على ان « يحكم برد المبالغ المتحصلة بغير وجه حق من تاريخ المطالبة امام القضاء ... » ( انظر في هذا المعنى الاستدريه المختلطة ٢١ فبراير ١٩٤٦ ( ٥٨ ص ٥٨ ) ، ١٢ مارس ١٩٤٦ ( ٥٨ ص ٧٤ ) ، ٢٢ ابريل ١٩٤٦ ( ٥٨ ص ١٦٢ ) ، ١٨ يوبيه ١٩٤٦ ( ٥٨ ص ١٠٠ ) . غير ان هذا الحكم كان مجعلا بحق المستأجر لان الاخير لم يكن يستطيع عملا ورفع الدعوى الا بعد ان يستجمع المستندات المثبتة لاجره ابريل سنه ١٩٤١ وقد يستغرق ذلك منه وقتا طويلا ، فيضطر الى دفع الاجره الزائده طحال هذا الوقت ثم لا يحكم له باسترداد الزيادة الا من وقت رفع الدعوى . وفوق ذلك فان هذا الحكم كان مخالفا للقواعد العمليه ، قواعد رد ما دفع دون حق ( السواد ١٨١ مدني وما بعدها وما يقابلها في التقنين المدني ) . لذلك عدل عنه المشرع في المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ في القوانين رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بان حذف العبارة التي كانت تقصر الالتزام بالرد على المبالغ المتحصلة من تاريخ المطالبة امام القضاء ، فاصبح المستأجر يجوز له ان يطلب رد كل المبالغ التي دفعها دون حق ، حتى ما دفعه منها قبل رفع الدعوى ، الا ما يكون قد دفعه قبل تاريخ العمل بالمرسوم بقانون ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ ، لان هذا الشطر الاخير من الاجرة الزائدة يسرى عليه حكم الامر رقم ٥٩٨ فلا يرد منه الا ما حصل دون حق من تاريخ رفع الدعوى ( انظر في هذا المعنى الفكرة الايضاحيه للمرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ ) . وانظر في هذا المعنى الاخير بصر الابتدائية الدائرة الثانية ٢٢ سبتمبر ١٩٦٢ في القضية ١٦٠٠ سنة ١٩٦٢ ، ٢٩ سبتمبر ١٩٦٢ في القضية رقم ٢٢٨١ سنة ١٩٦٢ .

(٢٢١) استئنفت القاهرة الدائرة ١٥ أيجارات بتاريخ ٢١ فبراير ١٩٧٤ في الاستئنفت رقم ٧٧٧ سنة ٨٩ وقيدت بغير باقية المستأجر في الفروق التي دفعها من وقت حصول التنازل اليه عن الاجارة . اما الفروق التي دفعها المستأجر السابق الذي تنازل اليه عن الاجارة فتكون من حق هذا الاخير طالما أنه لم يحل التنازل اليه عن الايجار محله في تحصيلها .

(٢٢٢) في هذا المعنى كليل محمد بدوي نيسة ١٨٠ ص ١٦١ ، السنهوري ج ٦ ص ١٠٣٨ ، اما اذا كان المستأجر القديم هو الذي قبض المبلغ الزائد وثبتت أنه أعطى جزءا منه للمؤجر ، فان هذا الاخير لا يلزم ان يرد الا ما قبضه ( السنهوري ج ٦ ص ١٠٣٩ ) .

(٢٢٣) ولا يجوز دفع دعوى المستأجر في هذه الحالة بزوال صفته =

وكان نص المادة ٦ من القانون ١٩٤٧/١٢١ يقضى بأن يقسم بطلا كل شرط مخالف للأحكام المتقدمة ( ومنها أحكام تحديد الأجرة ) ويحكم برد ما حصل زائداً على الأجرة المستحقة قانوناً أو باستقطاعه من الأجرة التي يستحق دفعها ، كما يحكم برد أى مبلغ اضافى يكون المؤجر قد اقتضاه من المستأجر مباشرة أو عن طريق الوسيط فى الاجبار ، فكان يخول المحكمة سلطة الاختيار فيما يتعلق برد زيادة الأجرة المحصلة دون حق بين الحكم بردها دفعة واحدة وبين الحكم باستقطاعها من الأجرة التى تستحق مستقبلاً ، طالما أن المستأجر لا يصيبه ضرر من هذا التقسيط ( ٢٢٤ ) . ويدخل هذا النص ضمن النصوص المتعلقة بتحديد الأجرة وما يترتب على هذا التحديد من جزاءات التى نصت كل من المادة ٤٣ من ق ١٩٦٩/٥٢ والمادة ٩ من ق ١٩٧٧/٤٩ على استبقاء العمل بها بالرغم من إلغاء القانون رقم

---

١٦٦ لسنة ١٩٦٩/٥٢ .

( ٢٢٤ ) مصر الدائرة ٣٠ فى ٩ ابريل ١٩٦١ فى القضية ٥٩٦ لسنة ١٩٦٠ . وقد رفض التقسيط لوجود خصوصية أخرى بين المستأجر والمؤجر طلب فيها الآخر إخلاء الاول من المدين المؤجرة .

وبالعكس من ذلك قضت محكمة مصر ( الدائرة ١٢ ) فى ٢٨ مارس ١٩٥٥ فى القضية ٥٩٦ لسنة ١٩٥٢ بأن الخيار للمستأجر بين الاسترداد والاستقطاع فلا يجوز فرض الاستقطاع عليه اذا اختار الاسترداد فوراً . وهذا الحكم محل نظر لان نص المادة السادسة قد خول القاضى فيما يتعلق بطلب رد الزائد عن الأجرة القانونية سلطة الحكم برد الفرق فوراً أو باستقطاعه من الأجرة المستحقة دون تطبيق ذلك على ارادة المستأجر . وحكمة ذلك ظاهرة وهى ان من مصلحة المستأجر ان يستأدى الفرق فوراً ، فلا ينتظر منه ان يوافق على الاستقطاع الا نادراً . هذا فضلاً عن ان نص المادة ٢/٣٤٦ منقضى الذى تضمن القاعدة العامة فى انتظار المدين الى أجل معقول أو أجل ينفذ فيها التزامه لم يطلق ذلك على قبول الدائن بل اكتفى بتطبيقه على أن لا يلحق التأجيل بالدائن ضرراً جسيماً . فبمضى تقيد سلطة القاضى المخولة له بمقتضى المادة السادسة من القانون ١٩٤٧/١٢١ بهذا الشرط الآخر وهو ما أوردناه فى المتن وما أخفقت به محكمة مصر ( الدائرة ٣٠ ) فى حكم ٩ ابريل ١٩٦١ المشار اليه ( وفى هذا المعنى كلل بنوى من ١٦٦ نبذة ١٨١ ) .

١٩٤٧/١٢١ الذى تضمن هذا النص (٢٢٥) .

ولا يتعارض هذا الحكم مع ما نصت عليه المادة ٢٥ من القانون رقم ١٩٨١/١٣٦ من بطلان الاتفاقات المخالفة لأحكام قوانين ايجار الأماكن بطلانا مطلقا ووجوب رد الحالة الى ما يتفق مع أحكام تلك القوانين مع الزام المخالف بالتعويض ان كان له مقتضى . وظاهر أن هذا النص الجديد يوجب رد المدفوع دون حق ، ويجيز غرق ذلك الزام المخالف بتعويض الطرف الآخر اذا رأت المحكمة مصلا لهذا التعويض ، فضلا عن أنه يوجب الزام المخالف بدفع مثلى المبالغ التى تقاضاها دون حق الى صندوق تمويل الاسكان الاقتصادى بالمحافظة .

وفى حالة اختيار المحكمة طريق رد غرق الأجرة بالتقسيم ، كان متروكا لها تعيين القدر الذى يستقطع من أجرة كل شهر ومدة الاستقطاع (٢٢٦) . أما فيما يتعلق بالمبالغ الاضافية المحصلة دون حق كخلو الرجل فلم يكن النص يخول المحكمة مثل هذا الخيار ، بل كان يوجب عليها الحكم برد تلك المبالغ ، أى بردها من غير طريق الاستقطاع من الأجرة ، لأن هذه المبالغ يكون المؤجر قد قبضها دفعة واحدة فيكون من حق المستأجر أن يستردها دفعة واحدة (٢٢٧) .

وقد رأى المشرع فى القانون ١٩٦٩/٥٢ أن ينظم مسألة رد زيادة الأجرة المحصلة دون حق ، مع مسألة الزام المستأجر بدفع غرق الأجرة الذى يكون قد تجعد فى ذمته نتيجة تقدير اللجنة أجرة للمعين المؤجرة أكثر مما كان يدفعه المستأجر تنظيما تشريعا لا يترك للمحكمة سلطة

---

(٢٢٥) راجع ما تقدم فى نبذة ٢ مكر .

(٢٢٦) قرب مصر الابتدائية ( الدائرة ١٥ ) ١٧ مايو ١٩٦٩ فى القضية

رقم ١٩٦٩/١٢١ ، الدائرة ٩ فى ٢٠ إبريل ١٩٦٨ فى القضية ١٩٦٥/٤٤٧٢ .

(٢٢٧) فى هذا المعنى كلل بدوى نبذة ١٨١ ص ١٦٢ ، السنهورى

ج ٦ ص ١٠٣٨ .

الاختيار أو التقدير ، ونص على ذلك في المادة ١٥ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ وهي تقضى بأن يلتزم المستأجر في حالة تحديد الأجرة بالزيادة عما هو منصوص عليه في العقد بأداء الفرق مقسطا على أقساط شهرية لمدة مساوية للمدة التي استحق عنها أو بسداده كاملا اذا أراد اخلاء العين المؤجرة قبل انقضاء المدة المذكورة - وعلى المؤجر أن يرد الى المستأجر فرق الأجرة عند تحديدها بما يقل عما هو منصوص عليه في العقد وبالطريقة المنصوص عليها في الفقرة السابقة . \* وقد نص القانون رقم ٦٩٧٧/٤٩ على مثل ذلك في المادة ٢٢ منه .

وبناء على ذلك أصبحت زيادة الأجرة المحصلة دون حق واجبة الرد على أقساط شهرية بعدد الشهور التي حصلت فيها بشرط استمرار المستأجر في تنفيذ الاجارة . أما اذا أنهى الاجارة ، فيكون من حقه أن يسترد باقى الفروق المجمدة له دون تقسيط ( المادتان ١٥ من ق ٥٢ / ١٩٦٩ و ٢٢ من ق ١٩٧٧/٤٩ ) . \*

ولأن النصين سالفى الفكر لم يعرضا الا لفرق الأجرة الناتج من تحديد اللجان أجرة أزيد أو أقل مما اتفق عليه في العقد ، فإنه لا ينطبق على المبالغ الإضافية التي تدفع عند العقد كخلو رجل ومقدم الايجار وريادة التأمين فيما يجاوز المقدم المسموح به قانونا . فهذه المبالغ لا يسرى عليها حكم التقسيط الذى فرضه الفصلان المذكوران ، ويسرى عليهما ما جرى عليه العول في ظل القانون السابق عليهما ، أعنى الزام المؤجر بردها فوراً . \*

وفي جميع الحالات يجوز اجراء المقاصة بين المحكوم به والأجرة المستحقة والمتأخر دفعها ( ٢٢٨ ) . \*

واذا كانت ملكية العين المؤجرة قد انتقلت من شخص الى آخر في

أنشاء الاجارة وحل الملك الجديد في العقد محل الملك السابق ، فان ذلك لا يعنى هذا الأخير من التزامه برد ما حصله هو زيادة في الأجرة (٢٢٩) . وإذا انتقلت ملكية العين أثناء نظر دعوى تخفيض الأجرة ، ولم يمثل الملك الجديد في الدعوى ، جاز للمستأجر أن يطالب هذا الأخير بالفروق التي تقلصها . هو وجزل للمحكمة التي ترفع اليها الدعوى الجديدة أن تعتبر الحكم السابق الذي صدر ضد الملك السابق دليلا على الأجرة القانونية دون الاعتداد بحجيته (٢٣٠) .

ويلاحظ أن بطلان الاتفاق على أجرة زائدة عن الحد القانوني ووجوب رد الفروق التي قبضها المؤجر زيادة عن الأجرة القانونية المنصوص عليه في المادة ٦ من القانون ١٢١/١٩٤٧ ، مستمر العمل به رغم الغاء هذا القانون الأخير ، وذلك أولا لأنه لا يعدو أن يكون تطبيقا

(٢٢٩) الاسكندرية المخططة ١٧ يناير ١٩٤٦ ( ٥٨ ص ٥١ ) وقد جاء فيه ايضا ان مطالبة الملك السابق تكون هي ايضا بقتضى القانون الاستثنائي وتدخل في اختصاص المحكمة الابتدائية التي يعينها هذا القانون ( انظر ما سيحيى في نبذة ٥٣ ) . وحكم بأنه اذا رفعت على المالك السابق دعوى المطالبة برد الزيادة وقصرت المطالبة على ما حصله في المدة السابقة على تاريخ بيعه العقار الى آخر ، فلا يكون ثمة محل لطلب المدعى عليه ادخال المشتري في الدعوى لان المشتري لا شأن له بالفارق المطلوب رده ( مصر الابتدائية ١٧ ديسمبر ١٩٥٣ في القضية رقم ٥٢١٨ سنة ١٩٥٢ ) وبان للمستأجر أن يطالب الملك الجديد بخفض الأجرة الى الحد القانوني ويرد الفرق الذي حصله هو من يوم تملكه العين المؤجرة ولو لم يكن قد حصر عقد جديد بينهما ( مصر — الدائرة ١٢ — ٢٧ فبراير ١٩٥٥ في القضية رقم ٨٥٦ سنة ١٩٥٥ ) . وانتظر ايضا مصر ٢٨ مارس ١٩٥٥ في القضية ٥٩٦ سنة ١٩٥٣ ، ومصر الابتدائية ٩ مايو ١٩٧٠ في القضية رقم ٨٠٣١ سنة ١٩٦٩ مدنى كلى القاهرة المؤيد بحكم استئناف القاهرة الدائرة ١٥ اجارات بتاريخ ٧ مارس ١٩٧٤ في الاستئناف رقم ٢٥٩٠ سنة ٨٧ ق وقد جاء فيه ان فرق الأجرة لا يستحق الا قبل الملك السابق الذي اجر للبدعى عليها وحصل منها ذلك الفرق باعتبار أن دين فرق الأجرة هو من الديون الشخصية وان المدعى وهو المالك الجديد لم يشتر العقار الا بعد صدور "حكم في دعوى التخفيض وهو لم يتخلص من المدعى عليها أى أجرة زائدة . (٢٣٠) نقض مدنى ٥ يناير ١٩٧٧ مجموعة أحكام النقض، ٢٨ —

للقواعد العامة المتعلقة بالبطلان ، وثانيا لان المشرع قد نص صراحة في المادة ٤٣ من القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ وفي المادة ٩ من القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ اللذين ألغى كل منهما بدورهما القوانين السابقة عليه ومنها القانون ١٩٤٧/١٢١ على استمرار العمل بأحكام القانون ١٩٤٧/١٢١ المتعلقة بتحديد الأجرة وما يترتب على هذا التحديد من جزاءات ومن بين هذه الأحكام حكم المادة ٦ من ذلك القانون ، وأن تطبيق هذا الحكم يقتضى ثبوت أن الأجرة القانونية تقل عما دفعه المستأجر فعلا ، سواء ثبت ذلك بحكم بتخفيض الأجرة أو بقرار من لجنة تقدير القيمة الاجبارية في الحالات التي تخضع لتقدير اللجان ( وهي حالات المقارنات التي تسرى عليها القوانين الثلاثة رقم ١٩٦٢/٤٦ ورقم ١٩٦٩/٥٢ ورقم ١٩٧٧/٤٩ ) . وسيجىء أن تقدير اللجان المذكورة واجب النفاذ فوراً بالرغم من غابليته للظن فيه أو من حصول الظن فيه فعلا . أما في غير هذه الحالات فان تخفيض الأجرة يقتضى صدور حكم به . وقد قصت محكمة النقض بأن الدعوى بطلب استرداد ما دفع زائداً على الأجرة القانونية يجوز رفعها مستقلة بدعوى مبتدأة أو مندمجة في دعوى تخفيض الأجرة ، ويصح رفعها ولو بعد انتهاء العلاقة الاجبارية وأن نصوص أى من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أو القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ خلو مما يفيد الحيلولة دون اقامة تلك الدعوى الا بعد تحديد الأجرة بحكم نهائى ، وبالتالي فلا تأثير لاجابة الظن في الأحكام على طبيعة هذه الدعوى بحيث يجوز الفصل فيها ولا توقف على صيرورة الحكم الصادر بالتخفيض نهائياً ( ٢٣١ ) .

وكما يجوز للمـ . تاجر طلب خفض الأجرة الزائدة على الحد القانونى بطريق الدعوى ، يجوز له ذلك أيضا بطريق الدفع ( ٢٣٢ ) . وكما يجوز له ذلك أئذ - تقام العلاقة التأجيريه بينه وبين المؤجر يجوز

---

( ٢٣١ ) نقض معنى هـ يناير ١٩٧٧ مجموعة أحكام النقض ٢٨ -

١٦٦ - ٤٢ .

( ٢٣٢ ) الاسكندرية المختلطة ٢٤ أبريل ١٩٤٩ ( ٦٠ ص ١٢ ) .



له ذلك أيضا بعد انقضاء هذه العلاقة تمهيدا لاسترداد الفرق الذى دفعه أثناء مدة الاجارة (٢٣٣) .

ولا يسقط حق المستأجر فى طلب التخفيض علمه وقت الاتفاق بالأجرة التى كان يدفعها المستأجر السابق وقبوله الالتزام بأجرة أكثر منها (٢٣٤) ، ولا كونه قبل التعاقد على هذه الأجرة ايثارا منه للشقة التى استأجرها على غيرها من مثيلاتها التى كانت معروضة عليه بالأجرة ذاتها (٢٣٥) ، بل ان اقامة المستأجر فى العين المؤجرة وتحريره عقد الايجار بعد ذلك لا يمنعه من المطالبة بخفض الأجرة (٢٣٦) ، لأن اقامته فى العين قبل تحرير العقد لا تخوله أى ضمان أو مركز ممتاز

(٢٣٣) انظر ما سيجىء فى نبذة ٥٣ .

(٢٣٤) مصر الابتدائية ١٠ نوفمبر ١٩٤٩ المحلماة ٢٩ - ٧٩٤ -

٤٣٢ .

(٢٣٥) مصر الابتدائية ( الدائرة ١٢ ) ١٩ أكتوبر ١٩٥٣ فى القضية رقم ٤٠٤ لسنة ١٩٥٢ وكان المدعى عليه فيها قد دفع دعوى خفض الأجرة بأن المدعى لم يكن تحت تأثير اكراه أو تحت تأثير ضغط الحاجة حينما تعاقد إذ كانت هناك شقق خالية بنفس الغيبة وكان يستطيع التعاقد عليها ولكنه فضل الشقة موضوع النزاع وقبل اجرتها عن طبيب خاطر واستمر يدفع هذه الأجرة مدة ثمانية أشهر دون أدنى اعتراض منه رغم كونه خبيرا وعالما ببواطن الأمور ولا جهل أن كانت هذه الأجرة التى يدفعها مناسبة لها من عدمه ، ومن ثم يكون تعاقد هذا سلبا ولا محل لتطبيق القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ الذى لا يطبق الا فى حالة وجود اكراه أو ضغط وقع على ارادة المستأجر الذى قبل الأجرة المرتفعة كرها عنه لحاجته للسكنى . وقالت المحكمة فى ذلك أنها لا ترى صحة هذا الدفاع إذ لا يجوز القول ان أزمة المساكن قد انفجرت ، ذلك أنه بلام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ قلنا نانه يتعين تطبيقه فى جميع الاحوال ، وأن عدم الغائه الى الآن دليل على قيام أزمة المساكن وعدم انفراجها بعد ، وأن المشرع وحده هو الذى يقرر انفراج هذه الأزمة أو قتلها ، وبالتالي يقرر بقاء هذا القانون أو الغائه ، ولا يصح للمحكم تعطيل تطبيقه بحجة انفراج أزمة المسكن والا كانت قد خرجت عن مهمتها .

(٢٣٦) مصر الابتدائية ١٠ نوفمبر ١٩٤٩ المحلماة ٢٩ - ٧٩٤ -

٤٣٢ ، (الدائرة ١٣) ، و ١٦ سبتمبر ١٩٥٣ فى القضية رقم ١٤٩٨ سنة ١٩٥٣ .

عند تحريره ولا تمنع المؤجر من رفض التعاقد معه ومن طرده باعتباره شاغلا للمين دون سند ، فهي اذن لا تجعل مركزه مختلفا عما لو كان قد حرر العقد قبل شغل المين فيكون واقعا تحت الضغط الذي قصد القانون أن يحميه منه .

وكما يجوز للمستأجر الأصلي رفع دعوى خفض الأجرة على المالك أو على المؤجر ، كذلك يجوز للمستأجر من الباطن رفعها على المستأجر الأصلي (٢٣٧) .

وفي جميع الأحوال يلزم المؤجر بالفوائد القانونية عن المبالغ التي قبضها دون حق من وقت قبضها طبقا للمادة ١٨٥ فقرة ثانية لأنه يعتبر قابضا اياها بسوء نية (٢٣٨) .

---

(٢٣٧) مصر الابتدائية الدائرة ١٩ بتاريخ ١٩ يونيه ١٩٥٥ في القضية ٢٨٤٦ لسنة ١٩٥٢ ، مصر الدائرة ١٥ في ١٩ مايو ١٩٦٦ في القضية ١٣٦٩/١٩٦٦ وقد جاء فيه فوق ذلك انه يجوز رفع هذه الدعوى على زوجة المؤجر بعد ولاته باعتبارها وارثة له .

(٢٣٨) قارن عكس ذلك السهوري ج ٦ ص ١٠٣٩ حيث يقول ان المؤجر لا يلزم بالفوائد القانونية الا من وقت رفع الدعوى طبقا للقواعد العامة . ورايه يفض النظر عن سوء نية المؤجر في قبضة المبالغ الزائدة ، وهو لا يصدق الا في حالة قبض المؤجر تلك المبالغ بحسن نية ( انظر في هذا المعنى استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات بتاريخ ٢٠ فبراير ١٩٧٥ في الاستئناف رقم ٤٩٧٥ سنة ٩٠ ق و رقم ٤٧٤ سنة ٩٢ ق وقد عدل الحكم المستأنف الذي كان قد جعل فوائد الفروق المستحقة للمستأجر تسرى من تاريخ الحكم فقط فجعلها تسرى من تاريخ المطالبة القضائية بها وقيل في ذلك : ومن حيث انه فيها يتعلق بقضاء محكمة اول درجة بفوائد المبلغ من تاريخ صدور الحكم فانه جاء على خلاف القانون لان الفوائد لا تستحق الا اذا كان المبلغ المطلوب به معلوم المقدار عند الطلب وتأخر الدين في الوفاء ، وتسرى من تاريخ المطالبة القضائية بها .

والمقصود يكون محل الالتزام معلوم المقدار وقت الطلب ان يكون تحديد مقداره على أساس ثابتة لا يكون معها للقضاء سلطة في التقدير ، وتحديد القيمة الاجبارية بخضغ لقواعد رسبها المشرع وخارجة عن سلطان القضاء وبالفعل فالمطالبة برد الفروق مطلوبة بببلغ معلوم المقدار عند الطلب ويستحق فوائد من تاريخ المطالبة الرسمية .

وإذا تعدد المؤجرون للزمن بحد الزيادة ، فانهم يكونون جميعهم ملزمين بالتضامن فيما بينهم باعتبارهم مشتركين في عمل غير مشروع ( المادة ١٦٩ مدنى ) ( ٣٣٩ ) .

وتعتبر دعوى تخفيض الأجرة دعوى غير قابلة للانقسام ، بحيث اذا تعدد المؤجرون أو ورثة المؤجر ، ونقض الحكم بالنسبة الى أحدهم ، فإنه يتعين نقضه بالنسبة الى الآخرين ( ٢٤٠ ) .

٥٠ - ( ز ) أثر قبول المستأجر زيادة الأجرة أثناء اقامته في العين المؤجرة ومع تمتعه بحماية القانون - أما اذا كان المستأجر مقيما في العين بمقتضى عقد يسرى عليه قانون ايجار الأماكن ، ثم قبل باختياره بالرغم من الحماية التى يقررها له القانون زيادة الأجرة ، فغقد كان الرأى أن الزيادة تلزمه ويمتنع عليه التخفيض والرد ( ٢٤١ ) . وقد عك بعض الأحكام ذلك بأن المستأجر لا يكون فى هذا القبول واقعا تحت ضغط ، فتنعدم بالنسبة اليه حكمة التشريع التى قفت بإبطال الاتفاق على أجرة تجاوز الحد القانونى ولا يجوز له طلب خفض ما قبله .

---

( ٢٣٩ ) فى هذا المعنى مصر الابتدائية ( الدائرة ١٣ ) ٥ مارس ١٩٥٩ فى القضية رقم ٢١٧٧ سنة ١٩٥٨ .

( ٢٤٠ ) نقض مدنى ١٥ فبراير ١٩٧٨ فى الطعن رقم ٨٦٧ سنة ٤٤ ق .

( ٢٤١ ) مصر الابتدائية (الدائرة ٤٣) ٢٢ أكتوبر ١٩٦٢ فى القضية رقم ٩٣٢ سنة ١٩٦٢ وحكم آخر فى التاريخ ذاته فى القضية رقم ٥٢٠٨ سنة ١٩٦٢ ، وأيضا مصر ٢١ يناير ١٩٧٠ فى القضية رقم ١٦٦٦ سنة ١٩٦٨ مدنى كلى القاهرة وقد ألقى فى الاستئناف رقم ٨٦٥ سنة ٨٧ بتاريخ ٢٧ ديسمبر ١٩٧٠ ، وأيضا ٤ أبريل ١٩٧١ فى القضية رقم ١٨٦٤ سنة ١٩٦٢ مدنى كلى إجراءات .

على أن المحكم الذى أخذت بهذا الرأى لم يسعها الا أن تنقض ببطلان رضا المستأجر بدفع أجرة تجاوز الأجرة القانونية رغم صدوره منه فى أثناء اقامته فى العين المؤجرة بمقد يكفل له حياية القانون متى كان هذا الرضا صادر منه تحت تأثير اكراه شديد نتيجة اعتداء ماذى وقع عليه من المؤجر وانفسد رضاه وأثبت المستأجر جميع عناصر الاكراه المفسد للرضا وفقا =

مختارا (٢٤٢) ، ورأى بعض آخر أن ذلك لا يعد خروجاً على نظرية  
البطلان أو أخذاً بفكرة التنازل والاجازة ، وإنما هو أعمال لقريضة  
قضائية مؤداها أن سلوك المستأجر يفيد صحة الأجرة التي حصل عليها  
الاتفاق (٢٤٣) .

وقد اعتبرت بعض المحاكم المستأجر في هذه الحالة نازلاً عن  
الحماية التي قررها له المشرع وقالت إن لصاحب الحق الذي اكتسبه  
فعلاً تحت ظل القانون أن ينزل عنه إذا شاء متى كان من قبيل المصالح  
المالية ولو كان القانون الذي اكتسبه تحت ظله متعلقاً بالنظام  
العام (٢٤٤) .

---

= للقواعد العامة ( مصر الابتدائية الدائرة الرابعة ١٢ ديسمبر ١٩٥٣ في  
القضية رقم ٤٢٤٥ سنة ١٩٥٣ وأيضاً مصر الدائرة ١٣ في ١٢ مارس ١٩٥٣  
في القضية ١٢٣٣/١٩٥٣ وانظر ما سيجيء عن قضاء محكمة النقض فيما  
يلي في النبهة التالية ) .

(٢٤٢) في هذا المعنى مصر الابتدائية ٢٧ أكتوبر ١٩٤٨ الحماية  
٢٨ — ١٠٧٩ — ٤٤٩ ، وأيضاً مصر الابتدائية ( الدائرة ١٢ ) ٢٦ أكتوبر  
١٩٥٣ في القضية رقم ١٨٩٧ سنة ١٩٥٣ . وفي هذا المعنى أيضاً مصر الدائرة  
الثانية في ٢٩ أكتوبر ١٩٦٠ في القضية ١٩٤٦ سنة ١٩٦٠ .  
انظر أيضاً مصر الابتدائية ( الدائرة الرابعة ) ١٣ مارس ١٩٥٤ في  
القضية رقم ١٩٥٧ سنة ١٩٥٣ والدائرة ١٢ بتاريخ ١٥ فبراير ١٩٥٤ في  
القضية رقم ٤٢٣٦ سنة ١٩٥٣ .

وأيضاً مصر الابتدائية ٩ مارس ١٩٥٣ الحماية ٣٣ — ١٣٠٩ —  
٥٦٥ ، والدائرة الرابعة ١٧ يونيو ١٩٥٣ في القضية ١٣٤ سنة ١٩٥٢ .  
وأيضاً مصر الابتدائية ٢ ديسمبر ١٩٥٩ في القضية رقم ١٥٩ لسنة  
١٩٥٩ الحماية ٤٠ — ٤٢٠ — ٥٥ ، مصر ٢٥ نوفمبر ١٩٦١ ( الدائرة  
الثانية ) في القضية رقم ٤٣١٩ سنة ١٩٦١ ، مصر ١٦ ديسمبر ١٩٦١  
( الدائرة الثانية ) في القضية رقم ٤٦٩٠ سنة ١٩٦١ .

(٢٤٣) مصر الابتدائية ١٣ نوفمبر ١٩٥٤ الحماية ٣٦ — ٩١١ — ٤٤٦ ،  
مصر ٣ يونيو ١٩٦١ ( الدائرة الأولى ) في القضية رقم ١٤٢٤ سنة ١٩٦١ .  
(٢٤٤) مصر الوطنية أول مايو ١٩٤٤ المجموعة ٤٤ — ١٣٩ — ٧٠ ،  
٢٧ أكتوبر ١٩٤٨ المشار إليه أكفا ، مصر ( الدائرة ٤٣ ) حكبان بتاريخ  
٢٢ أكتوبر ١٩٦٢ في القضيتين ٩٩٣ و ٥٢٠٨ سنة ١٩٦٢ . قارن عكس  
ذلك مصر الدائرة ٩ في ١٠ فبراير سنة ١٩٦٨ في القضية ٧٥٠ سنة ١٩٦٤ .

وكان يمكن تحليل ذلك أيضا بأن المستأجر يحس في ذمته بالتزام طبيعى أن يزيد للمؤجر فى الأجرة ، فان دفع هذه الزيادة أو تعهد بدفعها بمحض اختياره ودون اكراه ، فان ذلك يعتبر وفاء صحيحا أو تمهدا مدنيا صحيحا . وليس فى الاعتراف بهذا الالتزام الطبيعى مخالفة للنظام العام لأن التحريم المتعلق بالنظام العام هنا هو عدم احراج هذا المستأجر وعدم اكراهه أو الضغط عليه لدفع أجرة زائدة ، والفرض أن هذا منتف فى هذه الحالة (٢٤٥) .

غير أن هذه التعليلات جميعها لا تتفق مع اتجاه محكمة النقض فيما يتعلق بنزول المستأجر أثناء انتفاعه بالمعين المؤجرة عن حقه فى المطالبة بخفض الأجرة وفى استرداد الفرق ، حيث تقضى بأن هذا النزول ، صريحا كان أو ضمنيا ، يقع باطلا ولا يمنع المستأجر من المطالبة بالخفض وبالرد مستقبلا (٢٤٦) . إذ أن مؤدى هذا الاتجاه أن يقع باطلا الاتفاق على أجرة أزيد من الأجرة القانونية ولو حصل فى أثناء تمتع المستأجر بالانتفاع بالمعين المؤجرة (٢٤٧) وبالتالي فلا محل للبحث فيما إذا كان رضا المستأجر بزيادة الأجرة فى أثناء تمتعه بحماية القانون قد صدر منه تحت تأثير اكراه أو غيره ، إذ أن هذا الرضا يقع باطلا فى كلتا المالتين لمخالفته للنظام العام (٢٤٨) .

---

(٢٤٥) فى هذا المعنى ثروت حبيب ، فى الالتزام الطبيعى . رسالة دكتوراه من القاهرة ص ٢٨٤ .  
(٢٤٦) نقض مدنى ١٤ مايو ١٩٦٤ مجموعة أحكام النقض ١٥ — ٦٦٣ — ١٠٦ ، وأيضا نقض مدنى ١٨ مارس ١٩٧٤ مجموعة أحكام النقض ٢٥ — ٥٢٠ — ٨٤ ، وأيضا نقض مدنى ٢٨ فبراير ١٩٧٩ فى الطعن رقم ٥٤٧ سنة ٤٥ ق ، وأيضا نقض مدنى ٥ مايو ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٣٠ — ٢ — ٢٧٦ — ٢٣٥ ، وانظر ما تقدم فى نبذة ٣ ، وأيضا نقض مدنى ٢٤ مارس ١٩٨١ فى الطعن رقم ٢٠ سنة ٤٦ ق .  
(٢٤٧) فى هذا المعنى السنهورى ج ٦ ص ١٠٢٦ هابش ٣ و ص ١٠٢٤ ، استئناف القاهرة ( الدائرة ١١ ) بتاريخ ١٧ ديسمبر ١٩٧٣ فى الاستئناف رقم ٢١٨٩ سنة ٨٨ ق .  
(٢٤٨) نقض مدنى ١٨ مارس ١٩٧٤ مجموعة أحكام النقض ٢٥ — =

وتطبيقا لذلك يقع باطلا الصلح على أجرة تجاوز الأجرة القانونية ولكن يجوز الصلح على أجرة تقل عن الأجرة القانونية ، لأن الأول يعتبر مخالفا للنظام العلم (٢٤٩) أما الثاني فلا مخالفة فيه للنظام العام لأن الأجرة القانونية حد أقصى لما يجوز للمؤجر أن يتقاضاه . ولا مانع يمنعه من أن ينزل لمصلحة المستأجر عن جزء من الأجرة التي يخوله القانون إياها (٢٥٠) .

٥١ - ( ج ) عدم التقيد في رفع دعوى خفض الأجرة بميماد خاص وعدم جواز النزول عنها مرحلة أو ضمنا . - لم يمين القانون أجلا لرفع دعوى المستأجر برفض الأجرة المتفق عليها الى الحد القانوني ، فيجوز له رفعها في أي وقت طالما أنها لم تسقط بالتقادم وفقا للقواعد العامة التي سنشير إليها في النبعة التالية (٢٥١) .

ولقد ثار الخلاف بين المحاكم في جواز نزول المستأجر عن حقه

---

= ٥٢٠ - ٨٤ ، وأيضا ١٩ نوفمبر ١٩٧٤ مجموعة أحكام النقض ٢٥-١٢٤٣ - ٢١١ وفي هذا المعنى أيضا نقض مدني ٥ يناير ١٩٧٧ مجموعة أحكام النقض ٢٨ - ١٧٤ - ٤٤ وقد جاء فيه فوق ذلك أن هذا البطال لا نلحقه الاجازة الصريحة ولا الضمنية وأنه يجب على المؤجر رد ما حصله زائدا عن الأجرة ، وحكم آخر في القاريخ ذاته مجموعة أحكام النقض ٢٨ - ١٦٦ - ٤٣ ، وحكم ثالث بتاريخ ١٩ يناير ١٩٧٧ مجموعة أحكام النقض ٢٨ - ٢٦١ - ٥٦ وقد جاء فيه أيضا أن سكوت المستأجر مدة ١٣ سنة عن المطالبة بتحديد الأجرة لا أثر له ، وأيضا نقض مدني ١١ نوفمبر ١٩٨١ في الطعن رقم ٧٣٣ سنة ٤٧ ق .

(٢٤٩) انظر ما سيجيء في نبعة ٥٤ وفي نبعة ١٣٢ مكرر .

(٢٥٠) استئناف القاهرة الدائرة ١٣ مدني بتاريخ ٢٠ يناير ١٩٧٤ في الاستئناف رقم ٥١٥٧ سنة ٩٠ ق .

(٢٥١) انظر في هذا المعنى حكما صادرا من الدائرة الرابعة بمحكمة مصر الابتدائية بتاريخ ١٧ نوفمبر ١٩٥٦ في القضية رقم ٢٩٩ لسنة ١٩٥٦ ، وأيضا مصر (الدائرة الأولى) ٤ مارس ١٩٦١ في القضية رقم ٢٣١١ سنة ١٩٥٨ وقد أخذت محكمة النقض بذلك في حكمها الصادر بتاريخ ١٤ مايو ١٩٦٤ مجموعة أحكام النقض ١٥ - ٦٦٣ - ١٦٦ وما تلاه من أحكام في هذا المعنى.

في طلب خفض الأجرة الى الحد القانوني وفي استرداد ما دفعه : إذا  
عن هذا الحد .

غير أننا نلمح بادىء الأمر فرضا لا يرد عليه هذا الخلاف .  
ونبدأ باستبعاده حتى تنحصر المناقشة فيما يرد عليه الخلاف فعلا .  
ذلك هو فرض حصول الاتفاق في عقد الايجار ذاته على أن المستأجر  
يلتزم بالأجرة المتفق عليها وينزل عن حقه في طلب خفضها الى الحد  
القانوني وفي استرداد ما قد يكون دفعه زائدا عن هذا الحد ، إذ أن  
نزول المستأجر في هذه الحالة عن حقه لا شك في وقوعه باطلا بصريح نص  
المادة ٦ من القانون رقم ١٢١/١٩٤٧ التي تقضى بأن يقع باطلا كل  
شرط مخالف للأحكام المتقدمة ويحكم برد ما حصل زائدا على الأجرة  
المستحقة قانونا أو باستقطاعه من الأجرة التي يستحق دفعها ، كما  
يحكم برد أى مبلغ اضافي يكون المؤجر قد اقتضاه من المستأجر مباداة  
أو عن طريق الوسيط في الايجار .

أما الفرض الذي يجوز أن يكون محل خلاف ، فهو الذى ينزل فيه  
المستأجر عن حقه في طلب خفض الأجرة أو رد الزيادة بارادة صريحة  
أو ضمنية تصدر منه بعد ابرام عقد الايجار وتسلمه العين المؤجرة  
وتمتعه في الانتفاع بها بحماية قانون ايجار الأماكن . أفىكون هذا  
النزول باطلا أيضا وفقا للمادة ٦ سالفه الذكر كما في الفرض المتقدم ،  
أم يعتبر نزولا صحيحا منتجا أثره في حق المستأجر ومسقطا حقه في  
طلب خفض الأجرة واسترداد ما قد يكون دفعه من الزيادة قبيل  
ذلك ؟ (٢٥١مكرر) .

وقد حسمت محكمة النقض هذا الخلاف بعد أن طال أمده فأخذت

---

(٢٥١مكرر) انظر في وجهتي النظر وفي بيان احكام المحاكم التي اخذت  
بكل منها الطبعة السابعة من هذا الكتاب الجزء الاول سنة ١٩٧٧ نبذة ٥١  
ص ٢٤٢ وما بعدها وهوامشها .

بالرأى الأول وأطرحت الثانى حيث قررت فى حكمها الصادر فى ١٤ مايو ١٩٦٤ « أنه اذا كانت الدعوى بطلب تخفيض الأجرة مبناها بطلان الاتفاق على أجرة تزيد على الحد الأقصى المقرر بالقانون ١٩٤٧/١٣١ وكان هذا البطلان على ما يبين من نصوص هذا القانون بطلانا مطلقا لتعلقه بالنظام العام ، فان هذه الدعوى يصح رفعها فى أى وقت ولو بعد انقضاء العلاقة الايجارية مادام لم يسقط الحق فى رفعها بالتقادم ، ولا يصح اعتبار سكوت المستأجر مدة من الزمن نزولا منه عن الحق المطالب به لأن هذا النزول صريحا كان أو ضمنيا يقع باطلا ولا يمتد به (٢٥٢) » .

وظاهر من ذلك أنها أخذت بالرأى القائل بأن سكوت المستأجر مدة طويلة عن طلب خفض الأجرة لا يصح اعتباره نزولا عن حقه فى طلب خفض الأجرة ، لأنه حتى لو اعتبر نزولا فانه يقع باطلا .

غير أننا مع ذلك لا يسعنا الا أن نشير الى وجهة الرأى الآخر الذى يقرر أن سكوت المستأجر عن المنازعة فى القيمة الايجارية مدة طويلة — وان كان لا يسقط حقه فى طلب خفض الأجرة — يعتبر قرينة قضائية قوية فى جانب المؤجر على نزول المستأجر عن هذا الحق بعد نشوئه أى بعد ابرام الايجار واستقرار المستأجر فى العين المؤجرة وتمتعه فى ذلك بحماية القانون (٢٥٣) أو على الأقل على عدم جدية المنازعة التى يثيرها بعد ذلك . فحسب المؤجر أن يتمسك بهذه القرينة

---

(٢٥٢) نقض مدنى ١٤ مايو ١٩٦٤ مجموعة أحكام النقض ١٥ — ٦٦٣ — ١٠٦ ، وايضا نقض مدنى ١٢ يناير ١٩٧٧ فى الطعن رقم ٣٧٥ سنة ٤٣ وايضا ١٩ يناير ١٩٧٧ فى الطعن رقم ٥٧٣ لسنة ٤٢ ق مجموعة أحكام النقض ٢٨ — ٢٦١ — ٥٦ ، وايضا نقض مدنى ٢٣ مايو ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٢٠ — ٢ — ٤١٧ — ٢٦١ . ونقض مدنى ١٣ يونيه ١٩٨٤ فى الطعن رقم ٥٤٧ سنة ٤٩ ق .  
(٢٥٣) حيث نرى أن نزول المستأجر عن حق خاص اثناء تمتعه بحماية القانون لهذا الحق لا يصطدم بالنظام العام .



حتى يكلف المستأجر نفيها بأن يثبت سببا معقولا لسكوته عن المنازعة طوال هذه المدة (٢٥٣مكرر) .

٥٢ - ( ط ) تقادم الحق في طالب خفض الأجرة والحق في استرداد الزائد منها - ويلاحظ أن دعوى خفض الأجرة طالما أنه لا يمكن لأي سبب من الأسباب وفقا لقضاء محكمة النقض اعتبار سكوت المستأجر عن استعمالها مدة طويلة نزولا منه عن حقه فيها ، فإن هذا الحق لا يسقط طوال مدة انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة مهما طاللت هذه المدة ، وسواء في مدة العقد الأصلية أو في مدة امتداده القانوني ، وذلك لأن الاتفاق على أجرة زائدة على الحد القانوني يعتبر جريمة مستمرة (٢٥٤) لا تسقط الدعوى العمومية بشأنها إلا من وقت انقطاع حالة الاستمرار (٢٥٥) ، ولأن دعوى خفض الأجرة هي بمثابة دعوى

---

(٢٥٣مكرر) في هذا المعنى المبروسى شرح قانون اجار الاماكن المعدل سنة ١٩٧٧ ص ٨٦ ، والهلبش ( ٢ ) ، استئناف المنصورة ٢٠ ديسمبر ١٩٥٦ في الاستئناف رقم ٤٣ سنة ٨ ق ، والاحكام المشار اليها في طبعتنا السابقة ج ١ ص ٢٤٤ وما بعدها .

(٢٥٤) راجع ما تقدم في فبذة ٥٠ وما بعدها .  
(٢٥٥) مصر (الدائرة الثانية) ٢١ ديسمبر ١٩٥٩ في القضية رقم ٤٩٥٥  
١٩٥٨ ، وحكم آخر في ٢٢ اكتوبر ١٩٦٠ في القضية رقم ١٢٢٣ لسنة ١٩٥٩ ، وأيضا مصر الابتدائية ( الدائرة الاولى ) ٧ يناير ١٩٦١ في القضية رقم ٤٩١ لسنة ١٩٥٩ ، وحكم آخر في ٢٣ يناير ١٩٦١ في القضية رقم ٢٦٨٥ لسنة ١٩٥٨ ، ( الدائرة ٤٣ ) ٢٥ يونيه ١٩٦٢ في القضية ٢٥٤٤ لسنة ١٩٦٢ ، ولأن بعض المحاكم قد غابت عنها صفة الجريمة المستمرة هذه ، فقد هالها أن يسرى هذا التقادم من وقت إبرام العقد ، لما يؤدي إليه ذلك من تقادم حق التضييع حتيا بعض ثلاث سنوات من وقت العقد وبالرغم من استمرار العلاقة العقديّة واستمرار المؤجر في تفاضى زيادة في الأجرة ، لذلك ذهب بعضها إلى أن المطالبة بخفض الأجرة أو برد الزائد منها لا تسقط بالتقادم أبدا ( مصر - الدائرة الثانية ) ٣٠ سبتمبر سنة ١٩٦١ في القضية رقم ٢٨٩٦ لسنة ١٩٥٨ مشار اليه في السنهاورى في الوسيط ج ٦ ص ١٥٤٢ هلبش ١ . وأيضا من الدائرة ذاتها ٢٩ سبتمبر سنة ١٩٦٢ . في القضية رقم ٢٢٨١ سنة ١٩٦٢ ) . وهذا رأى غريب لا سند له من القانون أصلا .

لذلك لم يكن مستغربا أن تعود بعض هذه المحاكم الى تحديد فكرتها في هذا الشأن وأيضاها بالقول بأن نسكوت المستأجر زمنا طويلا من

تعويض فلا تسقط مادامت الدعوى العمومية لم تسقط (٢٥٦) .

= المطالبة بالرد لا يمكن أن يعتبر مسقطا لحقه في ذلك مهما بلغ قدر ما دفعه زائداً أو مهما طاللت المدة التي استمر فيها دفع الزيادة » لأن الاتفاق على أجره تزيد عن الحد القانوني يعتبر جريمة مستمرة لا يرد عليها التقادم في أثناء استمرارها » ( مصر الإدارية الثانية بتاريخ ٢٩ سبتمبر سنة ١٩٦٢ في القضية رقم ٢٢٨١ سنة ١٩٦٢ ، وأيضا بتاريخ ٢٢ أكتوبر سنة ١٩٦٢ في القضية رقم ٣٠٢٦ سنة ١٩٦٢ ، استئناف القاهرة ١٤ يناير ١٩٧١ في الاستئناف رقم ٧٥٢ سنة ٨٧ ق وأيضا ١٥ نوفمبر ١٩٧٠ في الاستئناف رقم ٤٦١ سنة ٨٧ ق ، استئناف القاهرة ( الدائرة ٢٧ إجراءات ) بتاريخ ٢٧ مارس ١٩٧٥ في الاستئناف رقم ٣٧٨٢ سنة ٩٠ ق وقد جاء فيه ترتيباً على أن الاتفاق على أجره زائدة يعتبر جريمة مستمرة أن دعوى خفض الأجرة لا تسقط مادامت الدعوى العمومية لاتزال قائمة وبالتالي فإن الحق في طلب خفض الأجرة لا يسقط طوال مدة الانتطاع مهما طاللت هذه المدة .

(٢٥٦) ويلاحظ أن العقد الذي وقع باطلاً في هذه الحالة يعتبره المشرع في الوقت ذاته جريمة معاقبا عليها . ولذلك غلبنا فيه حكم الجريمة المدنية أو العمل غير المشروع على حكم العقد الباطل وطبقنا عليه من دعوى التقادم حكم المادة ١٧٢ مدنى . وقد أخذت بذلك محكمة استئناف القاهرة ( الدائرة ١٥ ) بتاريخ ١٥ نوفمبر ١٩٧٠ في الاستئناف رقم ٤٦١ سنة ٨٧ ق ، وأيضا بتاريخ ٢٣ نوفمبر ١٩٧٤ في الاستئناف رقم ١٩٩ سنة ٩١ ق وبتاريخ ١٢ يناير ١٩٧٤ في الاستئناف رقم ٤٥٤ سنة ٨٩ ق .

أنظر عكس ذلك السنهوري ج ٦ ص ١٠٢٤ و ١٠٣٥ حيث يظلب صفة العقد الباطل على صفة العمل غير المشروع ، ويقول أن دعوى التخفيض بمثابة دعوى بطلان مطلق ولا تتقدم الا بمضى ١٥ سنة وفقا للمادة ٢/١٤١

ترب من هذا الرأي ما جاء في حكم محكمة النقض سالف الذكر الصادر في ١٤ مايو ١٩٦٤ من قولها أن الاتفاق على أجره تزيد عن الأجرة القانونية يقع باطلاً بطلاناً مطلقاً لتعلقه بالنظام العام ويجوز رفع دعوى التخفيض في أى وقت ولو بعد انقضاء العلاقة الإيجارية مادام لم يسقط الحق في رفضها بالتقادم ، مع ملاحظة أن المحكمة لم تتعرض في هذا الحكم لا لمدة التقادم ولا لبدء سريان هذه المدة ، وذلك لأن الفصل في الطعن الذي أصدرت فيه هذا الحكم لم يكن يقتضى بحث هذه المسألة الأخيرة .

ثم يقول الأستاذ السنهوري « ولكن يبدو أن مدة التقادم هنا لا تسرى من وقت العقد ، لأن الإيجار عقد زمنى مستمر ، فلا تسرى مدة التقادم الا من وقت انتهاء الإيجار » . ونحن لا نرى في المبادئ العامة ما يسمح بالقول بأن تتقدم دعوى بطلان العقد المستمر لا يبدأ الا من وقت انتهاء العقد ، اذ المسلم أن تقادم دعوى البطلان المطلق يبدأ من وقت إبرام العقد . وقد نصت المادة ٢/١٤١ على ذلك صراحة ولم تستثن منه العقود المستمرة .

ومتى حكم بخفض الأجرة ، ثبت للمستأجر الحق في استرداد ما سبق أن دفعه زائداً على الأجرة القانونية مهما بلغ هذا الزائد ومهما طالت المدة التي استمر فيها دفع الزيادة (٢٥٧) . ولا يسرى على هذا الحق التقادم الثلاثي المنصوص عليه في المادة ١٧٢ مدنى الخاصة بتقادم التعويض عن العمل غير المشروع ، الا ابتداء من التاريخ الذي تنقطع فيه جريمة المؤجر المستمرة الناشئة من تقاضيه أجرة أزيد من الحد القانونى (٢٥٨) . أى أن مدة التقادم الثلاثى لا تسرى من وقت دفع كل قسط من أقساط الأجرة التى تضمنت الزيادة ولو كان المستأجر عالماً وقت الدفع أن الزيادة تخالف القانون وأنها غير مستحقة ، وانما تسرى فقط من الوقت الذى يقف فيه دفع الأجرة الزائدة ، سواء كان ذلك برغض المستأجر دفع الزيادة أو بقبول المؤجر عدم اقتضاء الزيادة ابتداء من تاريخ معين .

وتؤثر محكمة النقض أن تطبق في ذلك قواعد دفع غير المستحق ، غمى تقرر في حكمها الصادر في ٢٣ مايو ١٩٧٩ أن الدعوى بطلب تخفيض الأجرة للأماكن الخاضعة للتشريعات الاستثنائية تختلف عن

---

(٢٥٧) ويجوز للمستأجر طلب استرداد ما دفعه من الاجرة زيادة عن الاجرة القانونية سواء في دعوى تخفيض الاجرة ذاتها او في دعوى مستقلة بعد الحكم بالتخفيض ، ولا محل لتعليق الفصل فيها على صيرورة الحكم بتخفيض الاجرة نهائيا ( نقض مدنى ٥ يناير ١٩٧٧ في الطعن رقم ١١٥ سنة ٤٢ ق ، وايضا نقض مدنى ٢٣ مايو ١٩٧٩ مجبوعة احكام النقض ٣٠ - ٢ - ٤١٧ - ٢٦١ ) .

(٢٥٨) مصر الابتدائية - الدائرة الرابعة - اول مارس ١٩٥٨ في القضية رقم ١٨٤٢ سنة ١٩٥٦ ، وايضا مصر ( الدائرة ٥٤ ) في ٩ مارس ١٩٦١ في القضية رقم ٤٦٥٩ سنة ١٩٦٠ ، ومصر ( الدائرة الثالثة ) في ٥ نوفمبر ١٩٦٠ في القضية رقم ٣٣٠٤ سنة ١٩٦٠ ، غير أنه اذا كانت الزيادة قد دفعت مرة واحدة عند الاتفاق على الاجارة باعتبارها بدل اخلاء ( أى خلو رجل ) ، فان الجريمة لا تعتبر مستمرة ويسرى التقادم الثلاثى على المطالبة برد هذه الزيادة من وقت دفعها ( مصر الدائرة الاولى في ٦ ابريل ١٩٦١ في القضية ٣١٧٦ سنة ١٩٥٩ ) .

دعوى استرداد ما دفع زائدا عن الأجرة القانونية ، التي تنصب على مطالبة المستأجر بحق مالى يتمثل في فروق الأجرة التي دفعها زيادة عن الحد الأقصى للأجرة القانونية ، فلا يتعلق بالنظام العام ، وتسقط بكل عمل يستخلص منه نزوله عن هذا الحق . لما كان ذلك وكان يتعين رد أى مبلغ يزيد عن الحد الأقصى للأجرة طبقا للقواعد العامة في دفع غير المستحق ، مما مقتضاه أن الحق في الاسترداد يسقط بالتقادم بانقضاء أقصر المدتين اما بمضى ثلاث سنوات تسرى من اليوم الذي يعلم فيه المستأجر بحقه في الاسترداد أو في جميع الأحوال بانقضاء خمسة عشر سنة من وقت دفع الأجرة وفق المادة ١٨٧ مدنى (٢٥٩) .

هذا عن الحق في استرداد فرق الأجرة . أما حق استرداد ما قد يكون المستأجر دفعه من مبالغ اضافية كخلو رجل أو غيره دفعة واحدة ، فانه يتقادم بثلاث سنوات من وقت دفعه مادام المستأجر قد دفعه علما بأنه غير مستحق عليه قانونا (٢٦٠) .

وفي كلتا الحالتين لا يسرى التقادم الثلاثى الا من وقت ثبوت علم المستأجر اليقيني بأن ما اقتضاه منه المؤجر يجاوز ما يحق له قانونا ، وهذا لا يكون بتوافر مجرد العلم بل بالاستحصال أيضا على الدليل

---

(٢٥٩) نقض مدنى ٢٣ مايو ١٩٧٩ مجموعة احكام النقض ٢٠ - ٢ - ٤١٧ - ٢٦١ ، وايضا ١٤ مارس ١٩٨١ في الطعن رقم ٢٠ سنة ٤٦ ق .

(٢٦٠) مصر الابتدائية ( الدائرة الاولى ) اول ابريل ١٩٦١ في القضية رقم ٢١٣٦ سنة ١٩٥٩ وقد جاء فيه أن المستأجر يفرض فيه من وقت دفع المبلغ الإضافى الذى لا يجيزه القانون عليه بعدم استحقاق هذا المبلغ وبحقه في استرداده . وهذا هو الغالب . اما اذا ثبت أن المستأجر لم يعلم بذلك الا بعد الوفاء فلن حقه في الاسترداد لا يتقادم الا بثلاث سنوات من وقت هذا العلم أو بخمس عشرة سنة من وقت الوفاء وفقا للقواعد العامة ( السنهورى ج ٦ ص ١٠٤٢ ) .

وانظر أيضا مصر الابتدائية ٦ ابريل ١٩٦١ في القضية ٣١٧٦ سنة ١٩٥٩ الذى تقبمت الإشارة اليه .

المتبت للمخالفة القانونية والذي يمكن المستأجر حقيقة من رفع دعوى الاسترداد (٢٦١) .

وظاهر أنه ليس للمؤجر في الحالتين أن يدفع طلب المستأجر استرداد ما دفعه زيادة عن الأجرة القانونية بمقولة أن المستأجر قد وفى هذه الأجرة الزائدة علما بعدم استحقاقها فلا يجوز له وفقا للمادة ١٨١ فقرة ثانية مدنى استرداده ، ليس للمؤجر ذلك لأن هذه المادة الأخيرة لا تجعل عدم انعلم شرطا للاسترداد الا في الحالات التي لا يكون فيها بطلان الدين راجعا الى مخالفة النظام العام . أما الدين المخالف للنظام العام فيجوز للمؤجر استرداده ولو كان عند الوفاء علما بسبب البطلان (٢٦٢) .

وفى كل حال يتقدم الحق فى استرداد الأجرة الزائدة بانقضاء

---

(٢٦١) مصر الابتدائية (الدائرة ٢٨) فى ٧ ابريل ١٩٦٩ فى القضية ١٩٧١ سنة ١٩٦٧ وقد جاء فيه أنه يشترط لاعمال هذا التقدم أن يكون قد انقضى على علم المستأجر بأحقية فى المطالبة بهذا الفرق ثلاث سنوات ، ومما لا جدال فيه أنه يجب أن يكون هذا العلم يقينا . أما قيلم الشك أو اعداد مستندات تكشف عن هذا الحق فلا يفيد علما كافيا لبدء التقدم ، فاستخراج المدعى شهادة رسمية بالقبية الإيجارية الواردة فى دفتر المكلفات لا يفيد هذا العلم ، خاصة وأن المكلفات وما جاء بها لا يعتبر دليلا على القية الإيجارية ، كما أن ارسال خطاب بالمطالبة بالتخفيض طبقا لما جاء بهذه الشهادة لا يعتبر دليلا على ذلك أيضا .

ترب من ذلك استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات بتاريخ ٧ مارس ١٩٧٤ فى الاستئناف رقم ٣٩٨٥ سنة ٨٩ ق وقد قرأن هذه المحكمة تشاطر محكمة الدرجة الاولى الراى فيها ذهبت اليه من اعتبار يوم ١٩٦٧/١/٢٠ وهو تاريخ رفع دعوى المطالبة بالتخفيض أنه اليوم الذى علم فيه المستأنف بأنه يدفع غير المستحق اذ أن أوراق الدعوى خالية من أى دليل على أن ذلك العلم كان فى تاريخ آخر .

(٢٦٢) أنظر فى ذلك كتابنا فى اصول الالتزام الجزء الاول فى مصادر الالتزام سنة ١٩٦٠ ص ٧٦٦ نبذة ٥٥٦ ، وكتابنا فى الاثراء على حساب الغير فى تقنينات البلاد العربية ج ٢ فى قبض غير المستحق ، من مطبوعات معهد البحوث والدراسات العربية سنة ١٩٦٤ ص ٢٩ نبذة ٥٢ .

خمس عشرة سنة من وقت دفع الزيادة المذكورة (٢٦٣) •

٥٣ - ( ي ) إنهاء العلاقة التأجيرية لا يسقط حق المستأجر السابق في طلب خفض الأجرة السابقة واسترداد الفرق - كان هذا التصوير يقتضى أن يبدأ التقادم من وقت انقطاع حالة الاستمرار المذكورة أى من الوقت الذى يعدل فيه المؤجر عن تقاضى الزيادة ، أو الذى ينتهى فيه انتفاع المستأجر والتزامه بدفع الأجرة ، فيكون للمستأجر مدة معينة بعد ذلك يطالب فيها ان أم يكن بخفض الأجرة مستقبلا ، فيخفضها بالنسبة الى ما مضى ويرد ما دفع زيادة على الأجرة القانونية • ولكن بعض المحاكم لم تسلم بذلك استنادا الى المحكمة التى من أجلها تقرر حق المستأجر في طلب خفض الأجرة فقاتلت محكمة مصر الابتدائية في ذلك ان المشرع عندما أعطى المستأجر الحق في استرداد ما دفعه بدون وجه حق انما كان يهدف الى حماية المستأجر الذى لا يزال شاغلا العين المؤجرة ولا يزال عقده قائما • فإذا ما زالت عنه صفة كونه مستأجرا وانتهى عقده بالفسخ ، فان هذا الحق يزول وينتهى كذلك بزوال العقد وانتهائه • والحكمة في ذلك أن المشرع رأى في تقديره أن المستأجر كان يدفع الأجرة باختياره وبلا منازعة طوال سريان العقد • وبذلك يصبح من غير المستساغ اثاره النزاع بينه وبين مؤجره الذى انفصلت بينهما العلاقة بانتهاء العقد ، خاصة اذا ما روى تقاضى المستأجر عن استعمال ما أجاز له القانون من المطالبة القضائية مع تيسير لأمر المنازعة في قانونية الأجرة وإباحة الإثبات له بكافة الطرق بما فيها أهل الخبرة والبيئة ، مما يوجب حماية المالك بمنع مطالبة المستأجر برد ما أخذه منه زيادة عن الأجرة القانونية اعتبارا بأن سكوت المستأجر طوال مدة سريان العقد وان كان لا يسقط حقه

بطبيعة الحال الا أنه يجعل المؤجر في منزلة من يقبض الثمرة بحسن نية ، فلا يجب عليه الرد الا من تاريخ المنازعة القضائية والتي ينتهى بها حسن نيته (٢٦٤) .

غير أن هذا الرأي محل نظر . اذ ليس في القسانون ما يمنع المستأجر من أن يطلب بعد انتهاء عقده خفض الأجرة التي كان متعاقدا عليها واسترداد الفرق الذى دفعه زيادة عن الأجرة القلنونية ، طالما أنه مسلم أن سكوته عن ذلك طوال مدة العقد التي مكثها في العين المؤجرة لا يمكن أن يترتب عليه سقوط حقه في ذلك (٢٦٥) . وقد قضت بذلك محكمة مصر الابتدائية بتاريخ ٢١ أبريل ١٩٥٦ في دعوى تخفيض ومطالبة برد الفرق رغمها المستأجر عقب تنفيذ حكم بطرده من العين المؤجرة لتأخره عن دفع الأجرة ، فدفعها المؤجر بعدم القبول لزوال صفة المدعى بسبب تركه عين النزاع فتالت المحكمة ان هذا الدفع في غير محله اذ أن المدعى انما رفع دعواه مطالبا بتحديد الأجرة عن مدة كان فيها مستأجرا ، وليس في تركه المسكن ما يؤثر على نتائج العلاقة القانونية التي تولدت بين المؤجر والمستأجر بسبب عقد الايجار أثناء تنفيذه (٢٦٦) .

---

(٢٦٤) مصر الابتدائية ( الدائرة الرابعة ) اول مارس ١٩٥٨ في القضية رقم ١٨٤٢ سنة ١٩٥٦ ، مصر الابتدائية ٣٠ اكتوبر ١٩٥٠ المحابة ٣١ — ٦١٢ — ١٨٤ وانظر ما تقدم في هوامش نبذة ٣ من نقننا عبارات هذا الحكم الاخير .

(٢٦٥) قرب في هذا المعنى قرار اللجنة العليا لتفسير احكام القانون ١٩٦٢/٤٦ رقم ١٩٦٥/٦ المشار اليه فيما بعد ، هذا فوق ان اعتبار المؤجر قابضا زيادة الاجرة بحسن نية لا يستقيم مع الواقع اذ ان الزيادة مخالفة لقانون متعلق بالنظام العام وضع خصيصا للمؤجرين ، فيفرض فيهم عليهم به وبخالفته ويعتبر المؤجر سىء النية وقت القبض ، فيجب عليه رد الزيادة مع نواندها من وقت القبض ( راجع ما تقدم في نبذة ٤٧ ) .

(٢٦٦) مصر الابتدائية ٢١ أبريل ١٩٥٦ ( الدائرة الرابعة ) في القضية رقم ٢٤٨٥ سنة ١٩٥٥ ، وحكم آخر بتاريخ اول اكتوبر سنة ١٩٥٥ في القضية رقم ١٧٧ سنة ١٩٥٥ ، وفي هذا المعنى ايضا مصر (الدائرة ١٤) في ١٩ =

وقضت محكمة النقض بأن دعوى التخفيض يصح رفعها في أي وقت ولو بعد انقضاء العلاقة الايجارية مادام لم يسقط الحق في رفعها بالتقادم (٢٦٧) ، وكذلك دعوى ما دفع زائدا عن الأجرة القانونية (٢٦٨) .

وإذا كان انتهاء العلاقة التأجيرية لا يمنع المستأجر من المطالبة برد الأجرة الزائدة ، فإن هذه المطالبة تقتضى أن يحصل المستأجر نفسه على حكم بالتخفيض أولا ثم يطالب برد الفرق عن المدة السابقة كلها ولذا لا يجوز للمستأجر السابق أن يستند الى التخفيض الذي حصل عليه المستأجر الحالي ليطالب هو بالفرق عن مدة اجارته السابقة ، بل لابد له في ذلك من الحصول أولا على حكم بالتخفيض لصالحه هو غير الحكم الصادر لصالح المستأجر الحالي (٢٦٩) .

٥٤ — ( ك ) مدى تطق النص الذي يحرم زيادة الأجرة عن أجرة أبريل سنة ١٩٤١ بالنظام العام وعدم جواز الصلح في دعاوى تحديد الأجرة على ما يجاوز الأجرة القانونية وجواز الاتفاق على أجرة أقل **وبئر هذا الاتفاق** — يخلص مما تقدم ومن أحكام المحاكم التي عرضناها أن الاتفاق على أجرة تجاوز الحد الأقصى الجائز قانونا يقع باطلا بطلانا مطلقا سواء تم وقت التأجير ، أو بعده وفي أثناء انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة وتمتعه بحماية القانون ، وذلك لمخالفته للنظام

---

= يونيه ١٩٦٠ في القضية رقم ١٩٦٢ سنة ١٩٥٩ ، مصر ( الدائرة ٤٣ ) في ١٩ يونيه ١٩٦١ في القضية رقم ١٥٩٤ سنة ١٩٦٠ ، والدائرة ٣ في ٥ نوفمبر ١٩٦٠ في القضية رقم ٣٧٥٢ سنة ١٩٦٠ ، والدائرة الاولى ٤ مارس ١٩٦١ في القضية رقم ٢٣١١ سنة ١٩٥٧ ، الدائرة ٩ في ١١ نوفمبر ١٩٦٨ في القضية رقم ١١١ سنة ١٩٦٤ ، الدائرة ١٥ في ١٧ مايو ١٩٦٩ في القضية رقم ١٢١ سنة ١٩٦٩ .

(٢٦٧ و ٢٦٨) نقض مدني ١٤ مايو ١٩٦٤ مجموعة أحكام النقض ١٥ — ٦٦٣ — ١٠٦ .

(٢٦٩) مصر ( الدائرة ٤٣ ) في ١٩ يونيه ١٩٦١ في القضية رقم ١٥٩٤ سنة ١٩٦٠ .



العام (٢٧٠) ، ويترتب على ذلك أنه يجوز لكل ذى شأن أن يتمسك به ويجوز اثبات الأجرة الحقيقية بكافة الطرق لكشف الاحتيال على القانون (٢٧٠مكرر) ، وللمحكمة أن تقضى به من تلقاء نفسها ، ولا ترد عليه الاجازة ، وأنه اذا كانت الدعوى به تتقدم بمضى ١٥ سنة غان الدفع به لا يتقدم مطلقا . ووجه تعلق النص القاضى بهذا البطلان بالنظام العام هو أنه يهدف الى تحقيق مصلحة عامة جوهرية ، هى توفير السكن للمستأجرين عموما بأجرة معتدلة فى حدود ما عينه القانون لذلك ، وهى مصلحة تمس أساسا من أسس الدولة الاقتصادية والاجتماعية (٢٧١) .

ولذلك جرى قضاء المحاكم على عدم جواز الصلح فى دعاوى تحديد الأجرة على أجرة تجاوز الحد الأقصى الذى عينه القانون (٢٧٢)

---

(٢٧٠) نقض مدنى ٢١ أبريل ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٢٥٧٣ سنة ٥٢ ق ، و ٤ أبريل ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٣٩ سنة ٥٢ ق ، نقض مدنى ٢٤ مارس ١٩٧٦ مجموعة أحكام النقض ٢٧ - ٧٥٢ - ١٤٧ ، وايضا ٧ نوفمبر ١٩٧٦ مجموعة أحكام النقض ٢٧ - ١٥٩٤ - ٢٩٧ وهذا وفقا لقضاء محكمة النقض اذى تقدمت الاشارة اليه ( نقض مدنى ١٤ مايو ١٩٦٤ مجموعة أحكام النقض ١٥ - ٦٦٣ - ١٠٦ ) . أما قبل صدور هذا القضاء ، فقد كنا نعتبر أن المصلحة التى توخاها المشرع من نصوص قانون ايجار الأياكن هى حل أزمة السكن من طريق رفع الضغط عن المستأجرين سواء فيما يتعلق بتقدير الاجرة او ببدء الايجار وأن هذه النصوص لا تعتبر متعلقة بالنظام العام الا بالقدر الذى يمس بهذه المصلحة العامة . وبناء على ذلك كنا نفرق بين الاتفاق على اجرة زائدة وقت عقد الايجار والاتفاق الذى يحصل على ذلك بعد ابرام العقد وفى أثناء تمتع المستأجر بالعين المؤجرة فى ظل حماية القانون ، ونعتبر الاول مقطوع دون الثانى مخالفا للنظام العام ( انظر تفصيل ذلك فى الطبعة الرابعة من هذا الكتاب سنة ١٩٦٦ ص ١٥٣ وما بعدها ) . ولم يعد لذلك محل بعد ان استقر قضاء محكمة النقض على ما ورد فى المتن .

(٢٧٠مكرر) نقض مدنى ٢٣ يونيه ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٢٩٩٧ سنة ٥٧ ق ، وايضا ٣٠ يونيه ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٢١٤٨ سنة ٥٣ ق . (٢٧١) راجع ما تقدم فى نبذة ٣ .

(٢٧٢) استئناف القاهرة الدائرة ١١ فى ٤ ابريل سنة ١٩٧٢ فى الاستئناف رقم ٢٢٣٤ سنة ٨٧ ق وكان الطرفان غير محيينى دعوى التخصيص قد =

أو على أجره لا تراعى في تحديدها أحكام القانون (٢٧٣) . أما التصالح على أجره أقل من ذلك الحد ، فلا مخالفة فيه للنظام العام ويقع صحيحا وملزما لطرفيه وكذلك يجوز الاتفاق ابتداء على أجره أقل من الأجرة القانونية ويقيد هذا الاتفاق المؤجر طوال مدة العقد الاتفاقية (٢٧٣ مكرر) .

= اصطلاحا فيما بينهما على أجره معينة وطلبا اوراق عقد الصلح بحضور الجلسة ، فرفضت المحكمة طلبهما ذلك وقالت في اسباب حكمها : « كما ترى المحكمة أن تشير على هدى ما سبق أن القواعد الخاصة بتحديد الأجرة وحق المالك في اخراج المستأجر من العين التي يشغلها التي جاء بها القانون ١٩٤٧/١٢١ أمور تتعلق بالنظام المصلح ، ذلك أنه نص في مادته الرابعة على عدم جواز زيادة الأجرة المتفق عليها في عقود الإيجار التي أبرمت منذ ١٩٤١/٥/١ على أجره شهر أبريل ١٩٤١ أو أجره المثل لذلك الشهر الا بمقدار نسب معينة سردها في تلك المادة ، وبدأت تلك المادة بعبارة « لا يجوز » وهو أمر مانع ناه ، ونص في مادته السادسة على بطلان كل شرط مخالف للأحكام المتقدمة ، ثم نص على جزاء مدني هو رد ما يحصل زائدا من الأجرة ، اذ يستقطع منها ويرد أي مبلغ اضافي يكون المؤجر قد اقتضاه من المستأجر مباشرة أو عن طريق الوسيط في الإيجار ، واكد القانون سالف الذكر صلة ما قرره بالنظام العام بها أورده في المادة ١٦ منه من عقوبات بالفراغة توقع على كل من يخالف أحكام مواد حدها في المادة سالفة الذكر من بينها المادة الرابعة الخاصة بتحديد الأجرة ، الأمر الذي يتعين معه القول أن تلك الأحكام قواعد واجبة التطبيق لا يسوغ مخالفتها بقوله أن من شرعت لصلحته تنازل عن التمسك بها ، ذلك لأن القواعد التي تنصل بالنظام العام قواعد أمرة لا يجوز الاتفاق صراحة أو ضمنا على ما يخالفها وكل اتفاق على ذلك يقع باطلا ويحكم القاضي من تلقاء نفسه ببطلانه .

« وبما أنه على هدى ما سبق تقرر المحكمة أن عقد الصلح الموقع من الخصمين والمقدم للخبر باطل اذ به يتنازل المستأنف ضده عن حقه في تقدير أجره العين التي يشغلها حسبما يقضى القانون ، ومن ثم نمی لا تلحقه بحضر الجلسة » .

انظر ايضا في هذا المعنى حكما آخر من الدائرة ذاتها وفي التاريخ عينه في الاستئناف رقم ٢٨١٥ سنة ٨٧ ق . وراجع ما سيجيء في نبذة ١١٩ ونبذة ١٢٢ مكرر .

(٢٧٣) نلخص مدني ١٤ يناير ١٩٧٦ مجموعة أحكام النقض ٢٧ — ٢٠٢ . وقد جاء فيه أنه وان اتفق الخصمان — بصدد تسدير أجره الجراج — أمام الخبر الذي نصبتة محكمة الدرجة الأولى على أنها ببيلغ جنباين شهريا ، وكان لايبين من محضر أعمال الخبر أنه — روعي في هذا =

وينتهى أثره بانقضاء تلك المدة (٢٧٤) . فإذا بقي المستأجر بعد ذلك في العين المؤجرة بمقتضى الامتداد القانوني جاز للمؤجر مطالبتها بالأجرة القانونية من وقت انتهاء مدة العقد الاتفاقية (٢٧٤مكرر) .

ويجوز تصالح المؤجر والمستأجر في دعوى الاخلاء - ولو أمام محكمة النقص - استنادا الى تنازل الأول عن الأجرة المستحقة له في ذمة الثاني مقابل قيام هذا الأخير بخللاء العين وتنتهى بهذا الصلح الخصومة في الطعن (٢٧٤مكرر ثان) ، وكما يجوز الصلح في دعوى الاخلاء للتأخير في الأجرة يجوز كذلك في دعوى الاخلاء للتأجير من الباطن أو التنازل عن الايجار بدون اذن كتابي من المالك ، ولو كان تقديم الصلح لأول مرة أمام محكمة النقص ( قضية الدكتور رفعت كامل نقض مدني ١٨ يناير ١٩٨٩ في الطعن رقم ٨٨٠ سنة ٥٢ ق ) .

#### ٥٥ - ( ٥ ) الاختصاص والاجراءات وطرق الطعن - كانت المادة

١٥ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ تنص على أن ترفع المنازعات الناشئة عن تطبيق هذا القانون الى المحكمة الابتدائية المختصة . ولا نزاع في أن دعوى خفض الأجرة تعتبر من الدعاوى الناشئة عن

---

= التحديد شهراً القياس في اغسطس ١٩٣٩ ، وابريل ١٩٤١ خلافا لحكم المادتين ٤ من القانون ١٩٤٧/١٢١ و ٤٣ من القانون ١٩٦٩/٥٢ ، وكان خصم المحكمة اجرة الجراج على هذه الطريقة المخالفة من اجرة الشقة يجعل تحديدها هي الاخرى مخالفا للقانون فانه يكون متعبنا نقضه .

(٢٧٢مكرر) نقض مدني ٥ مارس ١٩٨٠ مجموعة احكام النقض ٣١ -

١ - ٧٣٤ - ١٤٤ ، ٢٩ مايو ١٩٨٥ في الطعن رقم ٩٤٢ سنة ٤٩ ق .

(٢٧٤) نقض مدني ٢٠ يونيو ١٩٧٩ مجموعة احكام النقض ٣٠ -

٢ - ٦٩٩ - ٣١٧ .

(٢٧٤مكرر) نقض مدني ٢٦ مايو ١٩٨٢ في الطعن رقم ١٧١ سنة

٤٧ ق ، ٢٣ مايو ١٩٨٤ في الطعن رقم ٣٩٩ سنة ٤٨ ق ، .

(٢٧٤مكرر ثان) نقض مدني ١٧ فبراير ١٩٨٨ في الطعن رقم ٦٤٨

سنة ٥٠ ق .

تطبيق القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، وعلى هذا الأساس كانت تدخل في اختصاص المحكمة الابتدائية أيا كانت قيمة الأجرة أو قيمة الفرق المتنازع عليه . ولأن الدعاوى المتعلقة بالأجرة دعاوى شخصية ، فإن قواعد الاختصاص العامة تجعل المحكمة المختصة بها محلها هي التي يقيم في دائرتها المدعى عليه بقطع النظر عن موقع المكان المؤجر . وقد قضت محكمة مصر الابتدائية بنساء على ذلك بعدم اختصاصها بدعوى خفض الأجرة عن منزل بالقاهرة مملوك لشخص مقيم بالاسكندرية ومؤجر منه وقررت إحالة الدعوى الى محكمة الاسكندرية تطبيقا للمادة ١٣٥ من قانون المرافعات السابق (٢٧٥) . وكانت المادة ١٥ المشار اليها تخص الدعاوى الناشئة عن تطبيق قانون ايجار الأماكن ببعض اجراءات خاصة وتنص في فقرتها الرابعة على أن يفصل في النزاع على وجه الاستعجال ، وعلى أن الحكم الذي يصدر فيه لا يكون قابلا لأي طعن .

وقد نص القانون رقم ٥٢/١٩٦٩ في المادة ٤٠ منه على أن « تختص المحاكم العادية دون غيرها بالفصل في المنازعات التي تنشأ عن تطبيق أحكام هذا القانون . وترفع الدعاوى الى المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها المقار » ، وسكت سكوتا تاما عن الاجراءات وعن قابلية الأحكام للطعن فيها أو عدها .

ويؤخذ من ذلك أن القانون المذكور بنصه على أن المنازعات الايجارية ( أى التي تنشأ عن تطبيق أحكام قانون ايجار الأماكن ) تكون من اختصاص المحاكم العادية قد استبعد اختصاص المحاكم الادارية بنظر الطعون في قرارات لجان تقدير القيمة الايجارية ومجالس مراجعتها ، ثم جعل نظر المنازعات الايجارية جميعها من اختصاص

المحكمة الابتدائية في جميع الأحوال أى بقطع النظر عن قيمة المنازعة .

هذا عن الاختصاص النوعي . أما فيما يتعلق بالاختصاص المحلى ، فلم يكتف القانون ١٩٦٩/٥٢ بالقاعدة العامة التى تجعل هذه الدعاوى باعتبارها دعاوى شخصية من اختصاص محكمة المدعى عليه كما كان الأمر فى ظل القانون ١٩٤٧/١٢١ ، بل خرج على ذلك بالنص صراحة على أن تختص بهذه الدعاوى المحكمة الابتدائية الكائن فى دائرتها العقار المؤجر ، وبناء على ذلك يكون الاختصاص المحلى فى هذه المنازعات بالنسبة الى كل عقار لمحكمة ابتدائية واحدة لا تتغير بحسب ما اذا كانت الدعوى مرفوعة من المؤجر أو المستأجر ، فهى فى كلا الفرضين المحكمة الواقع فى دائرتها العقار .

ولأن القانون المذكور سكت عن تنظيم اجراءات خاصة بهذه الدعاوى ولم ينص على أن الأحكام التى تصدر فيها لا تكون قابلة لأى طعن ، فقد خضعت هذه الدعاوى من هاتين الناحيتين فى ظل القانون ١٩٦٩/٥٢ للقواعد العامة أى أنها تخضع للإجراءات العادية (٢٧٦) ،

---

(٢٧٦) وتطبيقا لذلك يلزم أن يكون رفع الدعوى الى أصحاب الصفة الكاملة فى عقد الإيجار . فإذا كان الإيجار صادرا من عدة مؤجرين معا تعين رفع دعوى التخصيص عليهم جميعا ، والا أمكن المدعى عليهم دفعها بعدم قبولها لرفعها على غير ذى صفة كاملة . غير انه اذا صدر الإيجار من شخص مسمى وشركاه دون تسمية هؤلاء الشركاء واقتصر فيه على توقيع الشريك المسمى ، جاز رفع دعوى التخصيص على هذا الشريك وحده ( فى هذا المعنى استئناف القاهرة — الدائرة ١٥ ايجارات — بتاريخ ٢٣ مايو ١٩٧٤ فى الاستئناف رقمى ٢٣٥٠ و ٣٣٦٠ سنة ٨٨ ق ) وقد جاء فيه « انه فيما يختص بالدفع بعدم قبول الدعوى المستأنف حكما لرفعها على غير ذى صفة كاملة ، فانه مردود بان عقد الإيجار لم يتضمن بيانا بأسماء ومحل اقامة شركان المدعى عليه المالكين معه المعين المؤجرة ، فضلا عن احدا منهم لم يوقع على العقد الذى اقتصر على بيان اسم المدعى عليه وعلى توقيعه ، مما يفيد بوضوح انه المؤجر لظك العين بالاصالة عن نفسه وبالنسبة عن شركائه ومن ثم يكون اختصاصه فى الدعوى مقبولا وتكون محكمة الدرجة الاولى اذ قضت برفض الدفع بعدم قبول الدعوى قد أصابت الحق وصحح القانون .

وتكون الأحكام التي تصدر فيها قابلة للطعن فيها بكافة أوجه الطعن العادية وغير العادية ، من استئناف والتماس ونقض طبقا للقواعد العامة (٢٧٧) .

وكان ذلك يسرى حتى على دعاوى المطالبة برد غرق الأجرة التي ترفع بعد الحكم بالتخفيض ، فكانت هذه الدعاوى تدخل أيضا في اختصاص المحكمة الابتدائية ولو كانت جملة الفرق المطلوب لا تجاوز نصاب القاضي الجزئي ؛ مادامت هذه الدعاوى تعتبر ناشئة عن تطبيق قانون ايجار الأماكن (٢٧٨) .

أما القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ فقد اقتصر على أن يورد في المادة ٥ منه نص الفقرة الأولى فقط من المادة ٤٠ من القانون ١٩٦٩/٥٢ التي تنص على أن « تختص المحاكم العادية دون غيرها بالفصل في المنازعات التي تنشأ عن تطبيق أحكام هذا القانون » ، وأغفل إيراد الفقرة الثانية من تلك المادة التي كانت تقول : « وترفع الدعاوى الى المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها العقار » . وبذلك أصبحت القواعد العامة للاختصاص النوعي والاختصاص المحنى سارية على الدعاوى التي تنشأ عن تطبيق أحكام هذا القانون ، فيكون الاختصاص النوعي اما للمحكمة الابتدائية أو للمحكمة الجزئية حسب قيمة الدعوى ، ويكون الاختصاص المحلى للمحكمة التي يقع في دائرتها موطن المدعى عليه وفقا للمادة ٤٩ مرافعات فإذا كانت غروق الأجرة المطالب بردها بعد الحكم بالتخفيض لا تجاوز

---

(٢٧٧) انظر فيما يتعلق بتطبيق قواعد تقدير قيمة الدعوى على المنازعات الاجارية لتعيين قابليتها للطعن فيها وفقا للقواعد العامة أو عديمها ما مسجىء في نبذة ١٣٤ .

(٢٧٨) مصر الابتدائية ( الدائرة الرابعة ) بتاريخ ٢٧ يونيه ١٩٥٣ في القضية رقم ٢١٤٣ سنة ١٩٥٦ ، وفي هذا المعنى أيضا بعد صدور القانون ١٩٦٩/٥٢ القاهرة الابتدائية ( الدائرة ١٤ ) بتاريخ ٢٥ يناير ١٩٧٠ في القضية رقم ٣٥٢١ سنة ١٩٦٨ مدنى كلى القاهرة .

٥٠٠ جنيتها ، فإن دعوى المطالبة بها تكون من اختصاص المحكمة الجزئية المختصة في هذا الشأن طبقا للقواعد العامة المتعلقة بالطعن في الأحكام .

**٥٥ مكرر ( ١ ) — زيادة أجرة الأماكن التي تؤجر مفروشة أو يتغير استعمالها الى غير السكن —** رأى المشرع بعد انقضاء أكثر من ثلث قرن على تجميد أجرة الأماكن الداخلة في هذا القسم ، أن هذا التجميد مع الامتداد القانوني يالحق بالمؤجرين ظلما فادحا ، ولا سيما إذا كان المستأجر يستغل المكان المؤجر بتأجيره من باطنه مفروشا ، اذ يجنى من ذلك أرباحا طائلة في حين أن القانون لا يفرض المالك الا زيادة قدرها ٧٠٪ من تلك الأجرة القديمة التي أصبحت بتجميدها تلك المدة الطويلة ضئيلة بالنسبة للقيمة الحقيقية للانفتاح بتلك الأماكن .

لذلك نص المشرع في المادة ٤٥ من القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ على أنه في جميع الأحوال التي يجوز فيها للمستأجر تأجير المكان أو جزءه من المكان المؤجر مفروشا يستحق المالك أجرة اضافية عن مدة التأجير مفروشا بواقع ٤٠٠٪/ ( أنظر ما سيجيء في المبحث الخاص بالأماكن التي تؤجر مفروشة ) .

كذلك رأى المشرع أن بعض الأماكن المؤجرة خالية للسكن يستغلها مستأجروها في أغراض أخرى غير سكنية كأغراض التجارة أو الصناعة أو مزاوله المهن الحرة أو الحرف الخ ، فيجنون من ذلك أرباحا طائلة ولا يملك المؤجرون حيالهم الا طلب اخلائهم من تلك الأماكن اذا استطاعوا أن يثبتوا ذلك عليهم ، وان هذا الاخلاء اذا حكم به سيفرض المستأجر ضررا بليغا . بل يصل ضرره الى حد الساس بالاقتصاد القومي دون أن يفيد المؤجر كثيرا من ذلك ، اذ سيفرض في الغالب الى اعادة تأجير المكان بالأجرة القانونية ، ما لم يسلك سبل التحايل على القانون ، وهذا ما لا يصح أن يشجع عليه القانون .

لذلك رأى المشرع أنه مما يحقق مصلحة الطرفين المؤجر والمستأجر

ويتفادى الاضرار بالاقتصاد القومي أن يجيز للمالك أن يتفق مع المستأجر على تغيير استعمال العين المؤجرة الى غير أغراض السكن على أن يتقاضى زيادة في الأجرة تبلغ في هذا القسم الأول من الأماكن نسبة ٢٠٠٪ من الأجرة القانونية ، ونص على ذلك في المادة ٢٣ من القانون ١٩٧٧/٤٩ الذي كان ينص في المادة ٣١ منه على حق المؤجر في طلب الاخلاء اذا خالف المستأجر شروط العقد أو استعمل العين المؤجرة في غير الغرض الذي أجرت من أجله دون موافقة المؤجر على ذلك .

ثم رأى المشرع في القانون رقم ١٣٦/١٩٨١ أن يسقط حق المؤجر في طلب الاخلاء لهذا السبب الأخير ، واقتصر على تخويل المالك في حالة تغيير المستأجر استعمال العين المؤجرة حق طلب زيادة في الأجرة القانونية بنسبة ٢٠٠٪ فيما يتعلق بالأماكن الداخلة في هذا القسم ، ونص على ذلك في المادة ١٩ من هذا القانون التي قضت بأنه :

« في الأحوال التي يتم فيها تغيير الاستعمال الى غير أغراض السكنى تتراد الأجرة القانونية بنسبة ٢٠٠٪ للمباني المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ » .

ونص أيضا في القانونين سالفى الذكر على أنه في حالة التأجير المفروش أو تغيير الاستعمال جزئيا يستحق المالك نصف الزيادة المقررة .

٥٥ مكرر (٢) — زيادة أجرة هذه الأماكن بنسبة ٢٠٪ كل سنة لمدة خمس سنوات متتالية بمقتضى القانون ١٣٦/١٩٨١ اذا كانت مؤجرة لغير أغراض السكنى وتخصص نصف هذه الزيادة لمواجهة تكاليف الصيانة والترميم — بعد أن استمر تجميد أجرة هذه الأماكن طوال أربعين عاما من سنة ١٩٤١ الى سنة ١٩٨١ بالرغم من تضاعف أسعار الحاجيات الأخرى في هذه الأثناء عدة أضعاف بلغت في بعض النواحي عشرة أضعاف ، علا ضجيج ملاك هذه الفئة من الأماكن من الظلم الفادح الواقع عليهم ، وسلمت الجهات المسؤولة بهذا الظلم وبضرورة العمل على رفعه تدريجيا الى الحد الذى يحقق العدالة بين



هؤلاء الملاك وغيرهم من المواطنين ، وقد جاء في توصيات اللجنة القومية التي شكلت لدراسة أزمة الاسكان واقتراح وسائل علاجها توصية رقم ٥/٢/٤ بتقرير زيادة دورية في أجره المبنى المؤجرة لأغراض غير سكنية في صورة نسبة مئوية تتدرج وفقا لتاريخ انشاء المبنى وتحدد في ضوء دراسات اقتصادية بحيث تقترب في مدى قصير من الأجرة المناسبة اقتصاديا للمكان المؤجر .

وعلا بهذه التوصية نصت المادتان ٧ و ٨ من القانون رقم ١٣٦/ ١٩٨١ على أنه اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون ، تراد في أول يناير من كل سنة أجرة الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى المنشأة حتى ٩ سبتمبر ١٩٧٧ زيادة دورية ثابتة بواقع نسبة من القيمة الاجبارية المتخذة أساسا لحساب الضريبة على العقارات المبنية في ذات وقت الانشاء حتى لو أدخلت عليها تعديلات جوهرية . ويخصص المالك نصف هذه الزيادة لمواجهة تكاليف الترميم والصيانة ويعتبر بمثابة أمانة تحت يده ، ويصدر قرار من الوزير المختص بالاسكان بتنظيم التصرف فيه لهذا الغرض وتحدد الزيادة المشار اليها بنسبة ٣٠٪ عن الأماكن المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤ . وتتؤدى هذه الزيادة في ذات المواعيد المحددة لسداد الأجرة الأصلية ، ويترتب على عدم سدادها ما يترتب على عدم سداد الأجرة من آثار . وتوقف هذه الزيادة عند انقضاء خمس سنوات كاملة على تاريخ استحقاق أول زيادة .

وبناء على ذلك تراد أجرة هذه الأماكن اذا كانت مؤجرة لغير أغراض السكنى زيادة دورية سنوية بنسبة ٣٠٪ من الأجرة التي ربطت على أساسها عوائد المكان عند ربطها لأول مرة بعد انشائه ، ولو كانت أدخلت بعد ذلك الربط تعديلات جوهرية على العقار ، وذلك ابتداء من أول يناير ١٩٨٢ ، وتتوالى زيادتها كل سنة بهذه النسبة ذاتها خمس سنوات متتالية أى حتى آخر سنة ١٩٨٦ .

وكان من بين الدوافع التي حفزت المشرع على تقرير هذه الزيادة ، غوق الرغبة في التخفيف من الظلم الواقع على ملك هذا القسم من

الأماكن بسبب تجميد أجرتها مدة طويلة ، الرغبة في حمل الملاك على صيانة مبانيهم القديمة لأن في اهمال صيانتها اضراراً بشرية قومية ، لذلك فانه عندما قرر هذه الزيادة أوجب على الملاك تخصيص نصفها لمصاريف الصيانة والترميم ، وجعل قيمة هذا النصف بمثابة أمانة تحت يدهم ينفقون منه على الصيانة والترميم ، ويكون الصرف من هذا المبلغ في أغراض الصيانة والترميم طبقاً للقواعد التي يصدر بها قرار من الوزير المختص بالسكان . فإذا كان هذا النصف لا يكفي لذلك ، طبقت أحكام المادة ٩ من القانون ذاته ( القانون رقم ١٣٦ / ١٩٨١ ) .

وتؤدى هذه الزيادة الجديدة في الأجرة في ذات المواعيد المحددة لسداد الأجرة الأصلية . ويتربط على عدم سدادها ما يتربط على عدم سداد الأجرة من آثار ، وبخاصة أماكن المالك أو المؤجر طلب إخلاء المستأجر وفقاً للمادة ١٨ ( ب ) من القانون رقم ١٣٦ / ١٩٨١ .

**٥٥ مكرر (٣) - نص المادة ٢٧ من القانون على استثناء بعض الأماكن المؤجرة لغير السكن من هذه الزيادة -** تنص المادة ٢٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على أن « تعامل معاملة المباني المؤجرة لأغراض السكن الأماكن المستعملة في أغراض لا تدخل في النشاط التجاري أو الصناعي أو المهني الذي يخضع للضريبة على الأرباح التجارية والصناعية أو الضريبة على أرباح المهن غير التجارية » ، أي أن هذه الأماكن الأخيرة تستثنى أجرتها من الزيادة المقررة بالمادتين ٧ ، ٨ من القانون . والمقصود من هذه الأماكن كما صرح به مقرر القانون في جلسة مجلس الشعب الرابعة والسبعين من الفصل التشريعي الثالث مساء الأربعاء ٢٤ يونيو ١٩٨١ ص ٣١ من المصبغة (٢٧٩) رداً على استفسار من السيد العضو إبراهيم عواره ، إذ أجابه أن المقصود من هذه المادة كل الأنشطة التي ليس لها دخل كالجمعيات الخيرية أو تلك التي لها نشاط رياضي ، وكل الأنشطة التي لا يعود من

---

(٢٧٩) انظر أيضاً: مضبغة جلسة ٢٢ يونيو ١٩٨١ ص ١٤٠ ، ١٥٤ ، ١٥٧ من المصبغة .

ورائها دخل أو التبي لا تبغى الربح كبعض الأنشطة غير التجارية أو النسائية أو العلمية أو الاجتماعية ، أى تلك الأنشطة التى لا تبغى تحقيق الربح . ووافق المجلس على النص بعد أن لم تبد ملاحظات على هذا التفسير .

وأثير بعد ذلك التساؤل عن أمر زيادة أجرة الأماكن المقررة بالمادة ٧ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على الأماكن المؤجرة لمصالح الحكومة ، أتسرى عليها هذه الزيادة ، أم تعامه هذه الأماكن معاملة الأماكن المنصوص عليها فى المادة ٢٧ من القانون فلا تسرى عليها هذه الزيادة . والرأى عندى فى ذلك أن هذه الزيادة تسرى على الأماكن المؤجرة لمصالح الحكومة ، لأن حكم المادة ٢٧ حكم استثنائى لا يجوز التوسع فيه ولا القياس عليه ، وقد أوضحت المذكرة الايضاحية للقانون ومناقشة مجلس الشعب له كما تقدمت الاشارة اليها أن هذا الاعفاء الاستثنائى مقصور على الأماكن التى تمارس فيها أنشطة اجتماعية أو دينية أو ثقافية ، وقد وضعت المادة ٢٧ ذاتها معيارا لعدم الخضوع لزيادة الأجرة هو الاعفاء من الضريبة على الأرباح التجارية وغير التجارية وهذا المعيار لا ينطبق على مصالح الحكومة لأن الدولة خارجة عن اطار قانون الضرائب سواء من حيث الخضوع أو الاعفاء ، فضلا عن أن الحكمة فى هذا الاستثناء منعقدة فى الأماكن المؤجرة لمصالح الحكومة حيث ان المشرع نفسه جنح الى وضع قاعدة خاصة بهذه المباني غيها رعاية لجانب الملاك من حيث أخذ فى تقدير أجرتها بأساس يزيد على أجرة الأساس التى وضعتها القاعدة العامة وذلك فى المادة ١٤/٢ من قانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، وغوى كل ذلك فان الزيادة المذكورة قد روعى فى تقريرها على حد تعبير اللجنة المشتركة لمجلس الشعب المصالح العام باعتبار أن المباني القديمة ثروة قومية يجب الحفاظ عليها وأن ضآلة ايجاراتها تجعل ملاكها ينصرفون عن صيانتها . وفى ذلك لا تتميز جهات الحكومة عن غيرها مادامت مستأجرة وزيادة الأجرة مقرر نصفها للترميم والصيانة ولا يتصور أن الدولة تحرص على صيانة المباني التى يستأجرها الأفراد دون المباني التى تستأجرها هى ذاتها ( وقد أفتى مجلس الدولة فى الفتوى

رقم ٦٦١ المؤرخة ١٠/١١/١٩٨٢ بعدم سريان الزيادة على الأماكن المؤجرة لمصالح الحكومة ) •

#### ٥٥ مكر ٢ - المادة ٢٧ المذكورة غير دستورية :

لما كان القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ قد أخضع في المادة السابعة منه المباني المؤجرة لغير أغراض السكنى لزيادة المنصوص عليها بتلك المادة ، وكانت المادة ٢٧ من القانون ذاته قد أعلت من هذه الزيادة المباني المستعملة في أغراض لا تدخل في نطاق النشاط التجاري أو الصناعي أو المهني الخاضع للضريبة على الأرباح التجارية والصناعية أو الضريبة على أرباح المهن غير التجارية بالرغم من أن هذه الأماكن مؤجرة لغير أغراض السكنى ، فإن هذه المادة الأخيرة تكون قد ميزت بين طائفتين من الملاك تماثلت ظروفهم القانونية ، فخالفت بذلك مبدأ المساواة المنصوص عليه في المادة ٤٠ من الدستور •

وقد عرضت مسألة عدم دستورية المادة ٢٧ المذكورة على المحكمة السورية العليا بتاريخ ٢٩ أبريل ١٩٨٩ في القضية رقم ٢١ سنة ٧ قضائية دستورية فقضت بعدم دستورتها فيما تضمنته من استثناء الأماكن المستعملة في أغراض لا تدخل في نطاق النشاط التجاري أو الصناعي أو المهني الخاضع للضريبة على الأرباح التجارية والصناعية أو الضريبة على أرباح المهن غير التجارية بالنسبة الى تطبيق ما تضمنته المادة السابعة من زيادة الأجرة • وأوردت المحكمة في أسبابها الآتي :

« وحيث ان مؤدى هذين النصين - المادتان ٧ ، ٢٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - أن المشرع أبقي أجرة الأماكن المؤجرة لأغراض السكنى على حكم ما تقضى به القوانين السابقة ، فلم تشملها قاعدة الزيادة ولم يضاف إليها جديدا في هذا النطاق • أما المباني المؤجرة لغير أغراض السكنى ، فقد وضع المشرع بشأنها في المادة ( ٧ ) من القانون قاعدة عامة مجردة تقضى بلخضاعها لزيادة دورية تحددت قيمتها بنسبة معينة من القيمة الإيجارية المتخذة أساسا لحساب الضريبة

على انعقارات المبنية تختلف باختلاف تاريخ انشاء المبنى ، واعتبرها في حكم الأجرة طبقا لما تقضى به المادة ( ٨ ) من القانون ، ثم عاد واستثنى في المادة ٢٧ من هذه القاعدة العامة الأماكن المستعملة في أغراض لا تدخل في نطاق النشاط التجارى أو الصناعى أو المهنى الخاضع للضريبة على الأرباح التجارية والصناعية أو الضريبة على أرباح المهن غير التجارية ، مما أدى الى اعفاء المبنى المستعملة في هذه الأغراض من الزيادة في الأجرة وبالتالي حرمان ملاكها منها .

» وحيث ان الدساتير المصرية المتعاقبة بدءا بدستور سنة ١٩٢٣ ، وانتهاء بالدستور القائم ، رددت جميعها مبدأ المساواة أمام القانون وكفلت تطبيقه على المواطنين كسافة باعتباره أساس العدل والحرية والسلام الاجتماعى ، وعلى تقدير أن الغاية التى يستهدفها تتمثل أصلا في صون حقوق المواطنين وحررياتهم في مواجهة صور التمييز التى تنال منها أو تقيد ممارستها ، وأضحى هذا المبدأ في جوهره وسيلة لتقرير الحماية القانونية المتكافئة التى لا يقتصر تطبيقها على الحقوق والحرريات المنصوص عليها في الدستور ، بل ينسحب مجال اعمالها كذلك الى الحقوق التى يكفلها المشرع للمواطنين في حدود سلطته التقديرية وعلى ضوء السياسة التشريعية التى يراها محققة للمصلحة العامة ، وأن صور التمييز التى أوردتها المادة ( ٤٠ ) من الدستور التى تقوم على أساس من الأصل أو الجنس أو اللغة أو الدين لم ترد على سبيل الحصر فهناك صور أخرى من التمييز لها خطرها مما يحتم اخضاعها لما تنطواه هذه المحكمة من رقابة قضائية تطبيقا لمبدأ المساواة أمام القانون ولضمان احترامه في جميع مجالات تطبيقه ، ويندرج تحتها زيادة الأجرة التى تقررها بعض النصوص التشريعية كنص المادة ( ٧ ) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار اليه التى يتعين اعمال حكمها على جميع المؤجرين الذين تتماثل مراكزهم القانونية من كل الوجوه بالنسبة الى الحق في طلبها ، ذلك أن المساواة التى تعنيها المادة ( ٤٠ ) من الدستور تنحصر في عدم جواز اتمييز بين المواطنين الذين تتساوى مراكزهم القانونية من خلال تطابق العناصر التى تقوم عليها .

« وحيث انه لما كان من المقرر أن للمشرع سلطة تقديرية في تنظيم الحقوق بما لا يعقب عليه في تقديره مادام أن الحكم التشريعي الذي قرره لتلك الحالات قد صدرت به قاعدة عامة مجردة لا تنطوي على التمييز بين من تساوت مراكزهم القانونية ولا تهدر نصا في الدستور ، كما أنه يملك لمقتضيات الصالح العام وضع شروط موضوعية لتحديد بها المراكز القانونية التي يتساوى بها الأفراد أمام القانون ، بحيث يكون لمن تواظرت فيهم هذه الشروط دون سواهم أن يمارسوا الحقوق التي كفلها لهم المشرع . لما كان ذلك ، وكان المشرع قد تولى بالقاعدة العامة المتعلقة بالزيادة في الأجرة — وعلى ما أفصح عنه تقرير اللجنة المشتركة من لجنة الاسكان والتعمير ومكتب لجنة الشؤون الدستورية والتشريعية — المحافظة على المبنى القديمة باعتبارها ثروة قومية يجب الحفاظ عليها وإطالة أعمارها ، وأن ضالة إيجار هذه المساكن تجعل ملاكها يعزفون عن صيانتها وترميمها ، وأنه لما كانت مصلحة سكان هذه الأماكن فضلا عن الصالح العام الذي يتمثل في كون هذه الأماكن ثروة قومية يجب الحفاظ عليها وعدم زيادة أعباء سكانها وفي نفس الوقت رعاية مصالح ملاكها ، وذلك كله في إطار من التكافل الاجتماعي ، فقد خلصت اللجنة الى ضرورة تحريك أجرة الأماكن القديمة المؤجرة لغير أغراض السكنى بنسب تتفاوت بحسب تاريخ انشاء المبنى ومن ثم فإن هذه الاعتبارات التي استند اليها المشرع في تقرير الزيادة بالنسبة للأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى وهي تحقيق المصلحة العامة وتمويش ملاكها عن انخفاض أجرتها والحرص على توفير مصدر لتمويل تكاليف ترميمها وصيانتها واعتبارها من عناصر الثروة القومية انما تنسحب كذلك الى المباني المؤجرة لغير أغراض السكنى المستعملة في أغراض لا تدخل في نطاق النشاط التجاري أو الصناعي أو المهني الخاضع للضريبة على الأرباح التجارية أو الصناعية أو الضريبة على أرباح المهن غير التجارية باعتبارها أحد عناصر الثروة القومية التي يجب الحفاظ عليها وأن استقلال هذه المباني الأخيرة بأنواع معينة من النشاط — اجتماعية كانت أو دينية أو ثقافية — لا يخرجها عن كونها

مبان مؤجرة لغير أغراض السكنى ، طبقا للغرض المقصود من تأجيرها ، وكان ينبغي أن تندرج في إطار القاعدة العامة المنصوص عليها في المادة ( ٧ ) من القانون فيسرى عليها حكم الزيادة .

« وحيث ان هذه المعاملة الاستثنائية التي أوردتها المادة ( ٢٧ ) المطعون عليها أدت الى التفرقة بين طائفتين من الملاك انتظمتهم أسس موحدة تجعلهم جميعا يقفون على قدم المساواة وكان يتعين أن يخضعهم المشرع لقاعدة قانونية موحدة مجردة ، بحيث تنصرف الزيادة في الأجرة المقررة في القاعدة العامة المنصوص عليها في المادة ( ٧ ) من القانون الى ملاك المباني المؤجرة لغير أغراض السكنى دون استثناء ، وأيا كانت طبيعة النشاط الذي يتم ممارسته فيها مادام أن هذه التفرقة التي أوجدها المشرع في المادة ( ٢٧ ) سالفة البيان لا تتركز في واقعها على أسس تتصل بالهدف ، الذي تنهيه المشرع من تقرير هذه الزيادة على ما سلف بيانه ومن ثم فإن حرمان طائفة معينة من الملاك من الحق في زيادة الأجرة مع تحقق مناطه يعد تفرقة تؤدي الى الإخلال بمراكز قانونية متماثلة وينطوى على اهدار لبدأ المساواة بينهم وبين الملاك الذين لم يحرّموا من هذا الحق » .

**٥٥ مكر ٤ — الآثار التي تترتب على الحكم بعدم دستورية المادة ٢٧ المذكورة —** يترتب على صدور حكم المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية المادة ٢٧ من ق ١٣٦/١٩٨١ أن يمتنع تطبيق هذه المادة من اليوم التالي لنشر هذا الحكم في الجريدة الرسمية ( المادة ٤٩/٣ من القانون رقم ٤٨/١٩٧٩ بإصدار قانون المحكمة الدستورية العليا ) . وقد نشر الحكم المذكور في العدد ٢٠ من الجريدة الرسمية بتاريخ ١٨ مايو سنة ١٩٨٩ ، فأصبح لا يجوز للمحاكم تطبيق المادة ٢٧ سالفة الذكر ابتداء من ١٩ مايو سنة ١٩٨٩ أى أنه لا يجوز لها ابتداء من هذا التاريخ اصدار أحكام جديدة طبقا للمادة المشار اليها ، ولكن ليس معنى ذلك أن حكم المحكمة الدستورية يقتصر على المستقبل فقط بل ان مفاده رغم العقبة التي كانت تضعها المادة ٢٧ في سبيل الملاك الذين كان يشملهم

نصها دون المطالبة بالزيادة التي تستحق لهم طبقا للمادة ٧ من ق ١٣٦ / ١٩٨١ ، فيجوز لهؤلاء الملاك المطالبة بتلك الزيادة عن المدة السابقة كلها ابتداء من ١/١/ ١٩٨٢ ، ولا يحتج عليهم بالتقادم الخمسى بالنسبة للزيادة التي مضى على تاريخ استحقاقها خمس سنوات لأن وجود نص المادة ٢٧ قبل الحكم بعدم دستوريته كان يشكل مانعا قانونيا يحول دونهم والمطالبة بهذه الزيادة يترتب عليه وقف تقادم حقهم فيها وغقا للمادة ٢/٣٨٢ مدنى ، فيثبت حقهم فى طلب تلك الزيادة عن المدة من ١/١/ ١٩٨٢ ولا يبدأ تقادمه الا من تاريخ نشر حكم المحكمة الدستورية المشار اليه .

وإذا طالب المؤجر بالزيادات التي قررتها له المادة ٧ عن المدة من ١/١/ ١٩٨٢ ، فيتمتع الحكم له بتلك الزيادات كاملة ولا يجوز للمستأجر أن يتذرع بنص المادة ٢/٧ من القانون ١٩٨١/١٣٦ القضاى بأن يخصص المالك نصف هذه الزيادة لمواجهة تكاليف الترميم والصيانة . ويعتبر بمثابة أمانة تحت يده ، ليخضم من زيادة الأجرة التي تراكت طرغه طوال المدة السابقة على صدور حكم المحكمة الدستورية سالف الذكر نصفها بمقولة أن هذا النصف مخصص لمواجهة تكاليف الترميم والصيانة ، لا يجوز للمستأجر ذلك لأن القانون جعل أمر الترميم والصيانة منوط بالمؤجر لا بالمستأجر واعتبر هذا المبلغ بمثابة أمانة تحت يده يجب أن يؤدي عنه حسابا يورد فيه ما أنفقه فعلا ويظل الباقي أمانة تحت يده ، فلا يقول المستأجر اجراء الترميم والصيانة بنفسه الا اذا استصدر حكما يرخص له بذلك ، ومن باب أولى لا يجوز للمستأجر أن يخضم من تلك الزيادة نصفها على ذمة أعمال الترميم والصيانة ولو أثبت أنه قام فعلا بتلك الأعمال وقدم حسابا عن تكاليفها ، ولا يجوز له بالتالى أن يخضم نصف هذه الزيادة بمقولة انه يحتجزها لمواجهة نفقات الترميم والصيانة . وان فعل يعد ممتعا عن وفاء جزء من الأجرة المستحقة ويتعرض بذلك للحكم بالاخلاء اذا طلب المؤجر ذلك من المحكمة .



## المبحث الثاني

الأماكن التي يسرى على أجرتها قانون سنة ١٩٥٢ .

٥٦ - النصوص المتعلقة بهذه الأماكن - نصت المادة ٤ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ - التي وضعت حدا أقصى للأجرة الجائز القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ - التي وضعت حدا أقصى للأجرة الجائز منها على أن « لا تسرى أحكام هذه المادة على المباني المنشأة منذ أول يناير ١٩٤٤ » ، ثم أضاف المرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ الى القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ثلاث مواد بعد المادة الخامسة منه نص فيها على ما يأتي :

« مادة ٥ مكررا (١) - تخفض بنسبة ١٥٪ الأجرور الصالية للأماكن التي أنشئت منذ أول يناير ١٩٤٤ وذلك ابتداء من الأجرة المستحقة عن شهر أكتوبر ١٩٥٢ .

« مادة ٥ مكررا (٢) - تكون الأجرة بالنسبة للأماكن المذكورة في المادة السابقة اذا لم يكن قد سبق تأجيرها على أساس أجرة المثل عند العمل بهذا القانون (١) مخفضة بنسبة ١٥٪ .

مادة ٥ مكررا (٣) - لا يسرى الخفض المشار اليه في السابقتين على ما يأتي :

أولا - المباني التي يبدأ في انشائها بعد العمل بهذا القانون .

ثانيا - عقود الايجار المبرمة لمدة تزيد على عشر سنوات « .

ويلاحظ أن هذه النصوص قد أدمجت في القانون ١٢١/١٩٤٧ ، فصار بذلك تطبيقها مقصورا على الأماكن الواقعة في الجهات المبينة في

---

(١) وقد نص في هذا المرسوم بقانون على أن يعمل به من تاريخ نشره ، وقد نشر في الوقائع المصرية بالعدد ١٣٤ مكرر بتاريخ ١٨ سبتمبر ١٩٥٢ .

المادة الأولى من هذا القانون أو التي يسرى عليها ذلك القانون بمقتضى المادة ١٤ منه دون غيرها (٢) .

وقد تقدم أن المادة ٤٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ نصت على استمرار العمل بالأحكام المحددة للأجرة والأحكام المقررة على مخالفتها بالقانون رقم ١٢١/١٩٤٧ والقوانين المعدلة لها وذلك بالنسبة الى نطاق سريان كل منها . ونصت على مثل ذلك المادة ٩ من القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ .

وبناء على ذلك تكون أحكام المواد السابقة وغيرها مما يتعلق بتحديد الأجرة وإثباتها وجزاء مخالفتها لاتزال هي الواجبة التطبيق على الأماكن التي أنشئت في الفترة الأولى التالية لآخر ديسمبر ١٩٤٣ بالرغم من الغاء سائر أحكام القانون ١٢١/١٩٤٧ .

وبين من ذلك أن الأماكن المذكورة قد خضعت من حيث أجزتها الى نظام معين منذ انشائها الى آخر سبتمبر ١٩٥٢ ، ثم صارت خاضعة لنظام جديد منذ أول أكتوبر سنة ١٩٥٢ ، فيتمين عرض كلا النظامين ، ولكن لابد قبل ذلك من تحديد الأماكن التي تدخل في هذه الفئة .

**٥٧ - تحديد الأماكن الداخلة في هذه الفئة - لا يؤثر تحديد الأماكن الداخلة في هذه الفئة صعوبة فيما يتعلق بالأماكن التي بدى في انشائها بعد أول يناير سنة ١٩٤٤ والتي تم انشاؤها قبل ١٨ سبتمبر ١٩٥٢ (٣) لأن هذه الأماكن تدخل بطبيعة الحال في هذه الفئة (٤) ولو**

---

(٢) قرب في هذا المعنى فتوى الجمعية العمومية للقسم الاستشاري لمجلس الدولة الصادرة بجلستها المنعقدة في ١٦ ديسمبر ١٩٥٩ .

(٣) وللمحكمة الركون في تكوين عقيدتها عن حقيقة تاريخ انشاء المكان المؤجر واعداده للسكنى الى ما تستظهره من جماع العناصر المطروحة عليها بطريق الاستقراء والاستنتاج وكافة المكاتب العقارية وهو أمر تستقل باستخلاصه ولا تصادر في تقريره مادام استخلاصها سليما ولا يخرج عن مقتضى العقل والمنطق ( نقض جنائي ٢٤ مايو ١٩٦٦ مجموعة أحكام النقض الجنائي ١٧ - ٦٩٥ - ١٢٨ ) .

(٤) وليس المقصود بانشاء المكان مجرد اقامة البناء على وجه معين ،

لم يتم شغلها بالسكن قبل ذلك التاريخ (٥) ، وكذلك فيما يتعلق بالأملاك التي بدىء في انشائها قبل ١٨ سبتمبر ١٩٥٢ ولو لم يتم انشاؤها الا بعد ذلك (٦) ، لأن المادة ٥ مكررا ( ٣ ) تنص على أن حكم المادتين السابقتين لا يسرى على المباني التي يبدأ في انشائها بعد ١٨ سبتمبر ١٩٥٢ ، فيؤخذ منها بطريق مفهوم المخالفة أن هذا الحكم يسرى على المباني التي بدىء في انشائها دون أن تتم قبل هذا التاريخ (٧) .

بل المقصود الا تكون العين المؤجرة موجودة في الاصل فتصبح موجودة بالفعل . ويرتب على ذلك انه اذا كانت العمارة التي يوجد بها مقهى منشأة من عشرات السنين الا أن الجزء المؤجر في المقهى لم ينشأ الا بعد أول يناير ١٩٤٤ ، فان اجارة هذا الجزء تخضع للمرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ في خصوصية تخفيض الاجرة ( مصر الابتدائية ١٨ ديسمبر ١٩٥٤ المحللة ٣٦ - ١٣٨١ - ٤٦١ ) .

(٥) قضت أكثر الأحكام بذلك . انظر (مصر دائرة أولى) ٢٣ يناير ١٩٦١ في القضية رقم ٤١٣٠ لسنة ١٩٦٠ ، مصر دائرة ١٢ بتاريخ ٢٦ مارس ١٩٦١ في القضية رقم ٤٩٢٨ لسنة ١٩٦٠ ، مصر ( دائرة ٣٠ ) بتاريخ ٢٩ يناير ١٩٦١ في القضية رقم ٤٠٣٩ لسنة ١٩٥٨ ، وقد جاء في هذه الأحكام الثلاثة أن قانون سنة ١٩٥٢ يسرى على الاماكن التي تم انشاؤها وتجهتها للسكن قبل ١٨ سبتمبر ١٩٥٢ ولو لم تشغل الا بعد ذلك ، واعتبرت هذه الأحكام الاماكن المذكورة خاضعة لقانون سنة ١٩٥٢ وغير خاضعة لقانون سنة ١٩٥٨ ، أي أن العبرة بتمام البناء قبل ١٨ سبتمبر ١٩٥٢ لا بشغله قبل التاريخ المذكور . وفي هذا المعنى المطار ص ١١٠ .

وانتهت محكمة النقض الى اقرار هذا الرأي . انظر ما سيجيء في الهامش ١١ .

(٦) في هذا المعنى السنهوري ج ٦ ص ٩٥١ ، ونقض مدني ٢٤ مارس ١٩٧٦ مجموعة أحكام النقض ٢٧ - ٧٦٤ - ١٤٨ ، وقرب في هذا المعنى نقض مدني ٣ نوفمبر ١٩٧٦ في الطعن رقم ٣٩١ سنة ٤٢ ق .

(٧) ويلاحظ أن القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ قد شمل نصه ايضا هذه الفئة من المباني أي التي بدىء في انشائها قبل ١٨ سبتمبر ١٩٥٢ ولم تتم الا بعد هذا التاريخ وجعل التخفيض يسرى عليها بنسبة ٢٠٪ وسيجىء في نبذة ٦٨ اننا نرى أن هذه الطائفة من المباني تقع تحت نص كل من القانونين ( قانون سنة ١٩٥٢ وقانون سنة ١٩٥٨ ) ، وأنه نظرا لوجود اختلاف بين الحكيم ولأن قصد المشرع واضح في عدم الجمع بين تطبيقها على المكان الواحد بمعنى القول بأن الجديد منها ينسخ القديم ، وبناء على ذلك يسرى قانون سنة ١٩٥٢ على هذه الطائفة من المباني حتى ١٢ يونيه ١٩٥٨ ثم يسرى عليها بعد ذلك قانون سنة ١٩٥٨ ، فتتخفف اجرتها بنسبة ٢٠٪ بدلا

وانما تتور الصعوبة بالنسبة الى الأماكن التي بدىء في انشائها قبل أول يناير ١٩٤٤ ولم يتم انشاؤها الا بعد ذلك ، وترجع هذه الصعوبة الى أن المشرع استعمل في التعبير عن هذه الأماكن في المادة ٤ من القانون ١٩٤٧/١٣١ عبارة تختلف عما ورد في المادة ٥ مكررا ( ٣ ) المتقدم ذكرها ، فلم يعرفها بأنها الأماكن التي بدىء في انشائها بعد أول يناير ١٩٤٤ بل حددها في الفقرة الأخيرة من المادة الرابعة بأنها المباني المنشأة منذ أول يناير ١٩٤٤ . وظاهر أن المبنى تعتبر منشأة منذ أول يناير ١٩٤٤ متى تم انشاؤها بعد هذا التاريخ ولو بدىء في انشائها قبله . ومما يؤيد ذلك أن المشرع عندما أشار الى هذه المباني في المرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ السذي أضاف المواد ٥ مكررا ( ١ ) و ( ٢ ) و ( ٣ ) قال عنها في المادة ٥ مكررا ( ١ ) انها الأماكن التي أنشئت منذ أول يناير ١٩٤٤ أى أنه استعمل عبارة مماثلة لعبارة الفقرة الأخيرة من المادة الرابعة ومغايرة كل المغايرة لعبارة المادة ٥ مكررا ( ٣ ) التي استثنى بها المباني التي يبدأ في انشائها بعد العمل بهذا القانون . فدل بذلك على أنه لا يشترط في استثناء المباني المستحدثة بعد أول يناير ١٩٤٤ من حكم المادة ٤ من القانون ما اشترطه في استثناء المباني المستحدثة بعد ١٨ سبتمبر ١٩٥٢ من حكم المادة ٥ مكررا ( ١ ) و ( ٢ ) أى أن يكون قد بدىء في انشائها بعد التاريخ المعين بل اكتفى في الأولى بأن تكون قد أنشئت أى قد تم انشاؤها منذ أول يناير ١٩٤٤ ولو بدىء فيه قبل ذلك التاريخ في حين أنه لم يكتف في الثانية بأن يكون تم انشاؤها بعد ١٨ سبتمبر ١٩٥٢ بل اشترط أن يكون قد بدىء في انشائها بعد هذا التاريخ ( ٨ ) . أى أن أماكن هذا القسم الثانى كما تنتظم الأماكن التي بدأ انشاؤها قبل أول يناير ١٩٤٤ اذا تم انشاؤها منذ هذا التاريخ تنتظم كذلك الأماكن التي بدأ انشاؤها قبل ١٨ سبتمبر ١٩٥٢

---

من ١٥ ٪ . ( انظر فيما يتعلق بها ترتيب على اختلاف هذين الحكيمين من خلاف في الراى نبذة ٧٠ ) .

( ٨ ) في هذا المعنى ممر ( الدائرة ١٣ ) ٢٣ يونيه ١٩٥٥ في القضية رقم ٥٦٤٢ سنة ١٩٥٣ .

ولو تم انشاؤها منذ هذا التاريخ (٩) .

وهناك رأى بأن المرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ يسرى فقط على الأماكن التي تم انشاؤها وأصبحت مهية للسكن منذ أول يناير ١٩٤٤ الى وقت العمل بهذا المرسوم بقانون أى الى يوم ١٨ سبتمبر ١٩٥٢ (١٠) . وظاهر أن هذا الرأى يغفل الفرق الذى أشرنا

(٩) السهوى ج ٦ ص ٩٥٥ ، مصر ( الدائرة ١٣ ) ٢٢ ديسمبر ١٩٥٤ فى القضية رقم ٩٢٥ سنة ١٩٥٢ ، ٢٣ يونيه ١٩٥٥ فى القضية رقم ٥٦٤٢ ، ( الدائرة ١٣ ) ٢٩ ديسمبر ١٩٥٢ فى القضية رقم ٢٧٢٧ سنة ١٩٥٧ ، ( الدائرة الأولى اجارات ) ٣ ديسمبر ١٩٦٠ فى القضية رقم ٦٤ سنة ١٩٥٩ . وكان اتساق التشريع يقضى — مادام قانون سنة ١٩٤٧ قد جعل المباني التى بدىء فى انشائها قبل أول يناير ١٩٤٤ ولم تتم ألا بعد ذلك خارجة عن حكم المادة ٤ منه أن يجعل قانون سنة ١٩٥٢ أيضا المباني التى بدىء فى انشائها قبل ١٨ سبتمبر ١٩٥٢ ولم تتم ألا بعد ذلك خارجة عن حكم هذا القانون الأخير .

(١٠) انظر مصر ( الدائرة ١٣ ) ١٤ أكتوبر ١٩٥٣ فى القضية رقم ٢٩٨٣ سنة ١٩٥٢ ، و ( الدائرة ١٢ ) فى ١٢ ديسمبر ١٩٥٤ فى القضية رقم ٥٨٠٠ لسنة ١٩٥٣ ، وقد جاء فيه أن المشرع يقصد أن يكون خفض الـ ١٥٪ على المباني المنشأة فعلا والمهية للاستغلال عند العمل به . على أن هذا الخفض لا يسرى على المباني التى لم تكن مؤسسة ولا مهية للاستغلال عند صدور القانون ، لأنه لو قيل بغير ذلك لتعارضت أحكام الفقرتين ١ ، ٢ مع الفقرة الثالثة إذ لا يمكن أن يتصور عملا أن المشرع يقصد بكلية المنشأة ما اتخذ من إجراءات أولية مثل مفتح ورعى الفرسانة وإقامة الأعمدة بل على النقيض من ذلك فإنه يقصد قطعاً المباني التى هيئت وأعدت فعلاً للسكن ، فيحصى المستأجرين كما فعل بحمايتهم بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ . وأيضاً مصر ( الدائرة ٣٠ ، ٦ مارس ١٩٦٠ فى القضية رقم ٣٦٦٧ سنة ١٩٥٨ وقد ذهب الى أن قانون سنة ١٩٥٢ لم يقصد به أن يطبق إلا على المباني التى تم انشاؤها وتجهتها للسكن فعلاً عند صدوره ، وبناء على ذلك يسرى قانون سنة ١٩٥٨ على ما بدىء فى انشائه قبل ١٨ سبتمبر ١٩٥٢ مادام لم يتم انشاؤه الا بعد ذلك .

وأيضاً مصر ( الدائرة الخامسة ) ٢٦ مايو ١٩٦٨ فى القضية رقم ٥٧٩ سنة ١٩٦٤ مدنى كلى القاهرة ، وقد جاء فيه أن قضاء هذه المحكمة قد جرى على أن القانون الواجب التطبيق هو القانون الذى تم فى ظله الانشاء لا القانون الذى بدىء فيه فى انشائه .

ويرتّب على ذلك ضرورة الأخذ بهذا التفسير ذاته لعدم تطبيق قانون سنة ١٩٥٨ إلا على ما تم انشاؤه وتجهته للسكن قبل صدوره ( مصر الدائرة ٥١ فى ١٦ ديسمبر ١٩٥٩ فى القضية رقم ٣٦٢ سنة ١٩٥٩ ، والدائرة ٢ فى ١٩ ديسمبر ١٩٥٩ فى القضية رقم ٧٢٩ سنة ١٩٥٩ ) . وقد دافع عن هذا =

اليه بين التعبير عن بعض الأماكن بأنها التي أنشئت من أول يناير ١٩٤٤ والتعبير عن البعض الآخر المستفاد من مفهوم المخالفة لنص المادة ٥ مكررا ( ٣ ) بأنها التي بدىء في انشائها قبل ١٨ سبتمبر ١٩٥٢ .

وقد أخذت بالرأى الأول محكمة النقض في عدة أحكام حديثة حيث قررت صراحة أن العبرة هنا بتاريخ البدء في الانشاء لا بتاريخ تمامه (١١) .

وليس يلزم أن يكون المبنى الكائن فيه المكان المؤجر قد أنشئ كله في الفترة التي تدخل مبانيتها في هذه الفئة ، بل يكفي أن يكون تاريخ انشاء الجزء المؤجر وحده يدخل في هذه الفترة (١٢) . وقد حكم بأنه إذا كان بعض العين المؤجرة قد تم انشاؤه قبل أول يناير ١٩٤٤ والبعض الآخر تم بعد ذلك ، فإن الجزء الأول يسرى عليه حكم المادة الرابعة من قانون سنة ١٩٤٧ والجزء الآخر يسرى عليه قانون سنة ١٩٥٢ (١٣) .

وإذا أدخلت تعديلات جوهرية في عين منشأة قبل أول يناير ١٩٤٤ ، فإنه يمكن اعتبار هذه التعديلات انشاء جديدا ، فإذا تمت التعديلات المذكورة بعد أول يناير ١٩٤٤ اعتبرت العين من أماكن هذه

---

== الرأى الاستاذ كمال محمد بدوى في قانون ايجار الأماكن نبذة ١٧٠ ، انظر عكسه مع تنفيذه السنهورى ج ٦ ص ٩٥٤ . ثمان جبعة ص ١٠٣ ، وقرب العطار ص ١١٠ .

(١١) نقض مبنى ٢٤ ديسمبر ١٩٧٥ في الطعن رقم ٥٤٣ سنة ٤٠ ق ( يوسف مجدى وهبه ) مجموعة أحكام النقض ٢٦ - ١٦٨٦ - ٣١٥ ، وأيضا ١٨ فبراير ١٩٧٦ في الطعن رقم ٣٢٠ سنة ٤٢ ق ، و ٢٤ مارس ١٩٧٦ في الطعن رقم ٧٣٣ سنة ٤٠ ق مجموعة أحكام النقض ٢٧ - ٧٦٤ - ١٤٨ ، و ٢٦ مايو ١٩٧٦ في الطعن رقم ٣٤٢ سنة ٤٠ ق .

(١٢) ويكفى أن يكون المكان المؤجر قد تم انشاؤه واعد للسكن ولو كان بالمبنى الذى فيه هذا المكنز أمكنة أخرى لم تهيأ بعد للسكن ( مصر الدائرة ١٣ ) ١٤ أكتوبر ١٩٥٣ في القضية رقم ٢٨٩٣ سنة ١٩٥٣ ( .

(١٣) مصر الابتدائية ١٨ ديسمبر ١٩٥٤ المحاماة ٣٦ - ١٣٨٢ - ٥٦١ ، مصر ( الدائرة ١٣ ) ٢٢ ديسمبر ١٩٥٤ في القضية رقم ١٢٥ سنة ١٩٥٣ ، مصر الدائرة ١٩ ( ٢٩ ديسمبر ١٩٥٧ في القضية رقم ٣٧٣٧ سنة ١٩٥٧ .

الفئة الثانية (١٤) • فاذا حولت غرفة في شقة سكنية الى دكان بعد أول يناير ١٩٤٤ ، اعتبر الدكان من أماكن القسم الثانى ، مع بقاء سائر العمارة من أماكن القسم الأول (١٥) •

أما اذا أدخلت تعديلات غير جهرية ، كالدهان والطلاء والتوصيل الى المجرى وترميم المبنى واعاد تقسيمه ، فلا تعتبر انشاء جديدا (١٦) •

ويلاحظ أن تكيف المكان بأنه منشأ قبل أول يناير ١٩٤٤ أو قبل ١٨ سبتمبر ١٩٥٢ أو بعد ذلك أو نكيف التعديلات التى أدخلت عليه بأنها جهرية تجعله في حكم المنشأ حديثا أم لا انما هو تكيف قانونى يستند الى تقدير موضوعى للواقع تملكه المحكمة من تلقاء ذاتها وتستنبطه من الوقائع ولا تتقيد فيه بطلبات المدعى (١٧) ، ولا تجوز

---

(١٤) مصر ( الدائرة ١٢ ) ١٠ أبريل ١٩٥٥ فى القضية رقم ٥٢٣٦ سنة ١٩٥١ ، انظر أيضا ما تقدم فى نبذة ٢٣ وما سيجىء فى نبذة ٥٧ ونبذة ٦٨ ونبذة ٧٨ . وفى هذا المعنى المطارط ٢ سنة ١٩٨٢ نبذة ٦٣ ص ١٢٢ . - (١٥) مصر الابتدائية ٧ ديسمبر ١٩٧٠ فى القضية رقم ٨٨٦ سنة ١٩٥٥ ، مصر الابتدائية ٧ ديسمبر ١٩٧٠ فى القضية رقم ٢٤٨١ سنة ١٩٦٩ مدنى كلئى . وفى هذا المعنى أيضا استئناف مصر ٢٨ ديسمبر ١٩٥٤ فى الاستئناف رقم ٧٥٠ سنة ٧١ ق ، ١٠ مايو ١٩٥٥ استئناف رقم ٧٧١ سنة ٧١ ق ، مصر الابتدائية ٩ يناير ١٩٥٤ ( الدائرة الرابعة ) فى القضية رقم ٧٧٥ سنة ١٩٥٢ ، ( الدائرة ١٩ ) ، ٢ يونيو ١٩٥٧ فى القضية رقم ٢١٨٢ سنة ١٩٥٦ ، استئناف مصر ( الدائرة ١١ ) ، ٣١ مارس ١٩٧٢ فى الاستئناف = رقم ٢٠٥ س ٨٨ وقد جاء فيه أن ما ذهب اليه المستأنف فى السبب الاول من اسباب الاستئناف مردود بأن الشقة موضوع النزاع كانت أصلا مكونة من أربع حجرات فاصبحت فى سنة ١٩٦١ شقتين منفصلتين وادخل فى شقة النزاع بعض التعديلات الجهرية من تعديل المبلخ الى درجاس وعمل به دوش وخففة وسد الباب الموصل بينهما ، فهذه تعتبر تعديلات جهرية تجعل عين النزاع فى حكم المنشأة حديثا فى سنة ١٩٦١ ، وهذا ما انتهت اليه بحق محكمة أول درجة ( ٧ ديسمبر ١٩٧٠ فى القضية رقم ٣٤٨١ سنة ١٩٦٩ مدنى كلئى ) وتقرها هذه المحكمة فيما ذهبت اليه للأسباب السائفة التى بنت عليها قضاءها .

انظر أيضا ما تقدم فى نبذة ٢٣ وما سيجىء فى نبذة ٦٨ . (١٦) مصر ( الدائرة ١٢ ) فى ١٩ يناير ١٩٥٥ فى القضية رقم ٥٢٥١ سنة ١٩٥٢ ، وأيضا الدائرة الاولى ٣٠ يناير ١٩٦١ فى القضية رقم ٥٠٨١ سنة ١٩٥٩ .

(١٧) قرب نقض جنائى اول فبراير ١٩٦٦ مجموعة احكامه النقض

المجادلة فيه أمام محكمة النقض (١٨) . فإذا طلب المدعى تطبيق القانون ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ باعتبار المكان منشأ بعد أول يناير ١٩٤٤ وثبت للمحكمة أنه أنشئ قبل ذلك ، تعين عليها أن تطبق عليه المادة الرابعة من قانون سنة ١٩٤٧ لا قانون سنة ١٩٥٢ ولو لم يعدل المدعى طلباته في هذا الشأن . وقد قررت محكمة القاهرة الابتدائية أن المحكمة المدنية مقيدة بطلبات المدعى وهي لا تملك تغيير سبب الدعوى ولكن لها أن تكيف المنازعة على حسب الغرض المقصود منها وأن تضيف عليها الوصف المقرر لها في القانون (١٩) .

وكذلك للمدعى أن يعدل طلباته الأصلية ويطلب اعتبار المكان

---

الجنائي ١٧ — ٨٦ — ١٥ وقد اعتبر اعتذار المؤجر في الدعوى الجنائية بجهله بحقيقة ما أجراه من تعديل في البناء وهل يرقى أو لا يرقى إلى مرتبة الانشاء اعتذارا بجهل مركب من جهل بالقانون وبالواقع يترتب عليه انتفاء القصد الجنائي .

(١٨) نقض مدني ٢٤ مارس ١٩٧٦ في الطعن رقم ٥٨٨ و ٥٩٠ سنة ٤٠ ق مجموعة أحكام النقض ٢٧ — ٧٥٢ — ١٤٧ وقد قرر أن هذا التكيف لأنه يستند إلى تقدير موضوعي للواقع لا يجوز المجادلة فيه أمام = محكمة النقض . وقارن نقض مدني ٢٦ فبراير ١٩٧٥ في الطعن رقم ١٣٧ سنة ٤٠ ق مجموعة أحكام النقض ٢٦ — ٤٩٩ — ١٠٠ وأيضا نقض مدني ١٣ يونيو ١٩٧٤ مجموعة أحكام النقض ٢٥ — ١٠٥٩ — ١٧٤ وقد قرر أنه متى كان يبين من الحكم الابتدائي الذي أيده الحكم المطعون فيه وأخذ بأسبابه أنه استند في اعتبار عين النزاع في حكم المنشأة في سنة ١٩٦٤ على ما حصله من الكشف الرسمي المستخرج من سجلات بلدية القاهرة من العقار الكائنة به العين المذكورة في المدة من سنة ١٩٦٠ إلى ١٩٦٧ من أن الشقة انشئت قبل أول يناير ١٩٤٤ مكونة من أربع حجرات ، وأصبحت في سنة ١٩٦٤ بفعل المدعى عليها مكونة من شقتين منفصلتين نتيجة التمديلات التي أدخلت عليها من سد وفتح أبواب ، وإلى أن هذه التمديلات تعتبر تعديلات جوهرية تجعل العين في حكم المنشأة حديثا في سنة ١٩٦٤ وتسرى عليها أحكام القانون ١٩٦٢/٤٦ وليست إصلاحات ضرورية وتحسينات كما ذهب إلى ذلك الخبير في تقريره ، وكان هذا الذي استخلصه الحكم يكفي لحل تضاؤه في هذا الخصوص ويؤدى إلى تطبيق أحكام القانونين رقمي ١٩٦٢/٤٦ و ١٩٦٥/٧ ، فإن النعمى عليه بخالفته الثابت بالأوراق والقصور في التمهيد يكون على غير أساس .

(١٩) مصر الابتدائية ٢٣ أكتوبر ١٩٥٤ الحماية ٣٦ — ٩٠٧ — ٤٤٠ ، مصر ( الدائرة ١٢ ) ١٠ أبريل ١٩٥٥ في القضية ٥٢٣٦ سنة ١٩٥١ .



المؤجر من أماكن القسم الأول بدلا من اعتباره من أماكن القسم الثاني كما ذكر ذلك في طلبه الأصلي (٢٠) .

٥٨ - حكم أجرة هذه الأماكن حتى آخر سبتمبر ١٩٥٢ - كانت أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ تسرى على العلاقة بين مؤجرى هذه الأماكن ومستأجريها فيما عدا حكم المادة الرابعة التي تجعل الأجرة محددة على أساس أجرة أبريل ١٩٤١ .

فكانت لجرة هذه المباني يحددها اتفاق الطرفين دون قيد ، فلا حد أقصى لها ولا حد أدنى يفرضه القانون . أى أنها لم تكن تخضع الا للقانون الاقتصادي ، قانون العرض والطلب ، اذ رأى المشرع في ذلك طريقة لتشجيع أصحاب رؤوس الأموال علي انشاء المباني ووسيلة كفيلة مع الزمن بتفريغ أزمة المساكن .

وبناء على ذلك كان يجوز عند تأجير هذه الأماكن الاتفاق على أى أجرة يرضيها الطرفان . ومتى تم الاتفاق على أجرة معينة التزم بها العاقدان طوال مدة العقد الأصلية ومدة امتداده القانوني الذي تنقضي به أحكام القانون المدني (٢٠ مكرر) ولم يكن ثمة محل للرجوع بشأنها الى أجرة المثل في أبريل سنة ١٩٤١ بأى حال (٢١) ، بل كانا يتقيدان

---

(٢٠) مصر ( الدائرة ١٣ ) ١٥ أبريل ١٩٥٤ في القضية رقم ٢٣٥٥ لسنة ١٩٥٢ .

(٢٠ مكرر) انظر مؤلفنا في عقد الإيجار ط ٤ سنة ١٩٨٥ نبذة ٨٤ مكرر ص ١٦٥ .

(٢١) في هذا المعنى مصر الابتدائية ( الدائرة الرابعة ) بتاريخ ٢٧ فبراير ١٩٥٤ في القضية رقم ٢٧٥ لسنة ١٩٥٢ وقد جاء فيه أنه فيما يتعلق بالطلب الاول من طلبات المدعى الخاص برد الفرق عن المدة من أبريل ١٩٥١ حتى سبتمبر ١٩٥٢ ، فالواضح من استقراء وقائع الدعوى ان العمارة قد أقيمت في سنة ١٩٤٨ ولم يثار المدعى في ذلك ، وبالتالي لا تنطبق عليها المادة الرابعة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بصريح الفقرة الأخيرة من المادة المذكورة ، ومن ثم لا ترى المحكمة مجازاة المدعى فيما ذهب اليه من أن القيود التي أوردها المشرع بشأن تحديد الاجرة تسرى على الشقة موضوع النزاع من حيث وجوب تأجيرها بالجر المثل اذ ان النص صريح ولا يحتمل التأويل ، مما يتعين معه رفض هذا الشق .

بها طوال مدة بقاء المستأجر في هذه العين المؤجرة ولو كان ذلك بعد انتهاء العقد اذا بقي المستأجر في العين بناء على أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ التي تمنع المؤجر من اخلاء المستأجر وتحويل الأخير امتدادا لقانونيا للاجارة . فلم يكن يجوز للمؤجر أن يرفع الأجرة المتفق عليها أصلا الا اذا وجد مسوغ لذلك طبقا لما تقدم بشأن الفئة السابقة من الأماكن (٢٢) ، ولم يكن يجوز للمستأجر الزام المؤجر بخفض الأجرة الا اذا وجد مسوغ لذلك وفقا للقواعد العامة أو قضى المشرع بالتخفيض كما فعل بالمرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ .

فاذا أخلى المستأجر العين المؤجرة سواء أكان ذلك بإرادته أو جبرا عنه بموجب حكم قضائي ، كان المؤجر يسترد حريته في تحديد الأجرة عند تأجير العين من جديد أى أنه لم يكن يتقيد في ذلك بالأجراء السابقة (٢٣) . ولكن هذه الحرية لم تكن تثبت له الا عند الاتفاق على الاجارة الجديدة . فتمتأجر ، تقيد بالأجرة التي اتفق عليها طوا ، مدة بقاء المستأجر الجديد في العين المؤجرة على الوجه المتقدم ذكره (٢٤) .

وسيجىء أن المؤجر لم يكن يجوز له في سبيل المحافظة على حريته في تحديد الأجرة عند انتهاء مدة العقد الاتفاقيه أن يشترط على المستأجر في العقد أن يخلى العين بمجرد انتهاء تلك المدة وأن لا يتمسك بالامتداد التلقائي الذي يقرره القانون ١٢١/١٩٤٧ لأن سائر أحكام هذا القانون فيما عدا حكمه الخاص بتحديد الأجرة ، تسرى على هذه الفئة من الأماكن كما تسرى على أماكن الفئة السابقة ، وهي أحكام أمرة متعلقة بالنظام العام ، ومنها حكم الامتداد القانوني ، فيقع الاتفاق على استبعاد هذا الحكم الأخير باطلا لمخالفته النظام العام ولا ينتج أى أثر .

---

(٢٢) انظر ما تقدم في نبذة ٢٤ وما بعدها وما سيجىء في نبذة ٦٠ .  
(٢٣) في هذا المعنى مصر ( الدائرة ١٣ ) في ٢١ أبريل سنة ١٩٥٤  
القضية رقم ٢٣٦ سنة ١٩٥٤ .  
(٢٤) انظر ما تقدم في نبذة ٢٤ وما بعدها ، وما سيجىء في نبذة ٦٠ .

٥٩ - حكم أجرة هذه الأماكن ابتداء من أول أكتوبر ١٩٥٢ -

قضت المادة ٥ مكررا ( أ ) المضافة بالمرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ الى القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بأن « تخفض بنسبة ١٥٪ الأجور الحالية للأماكن التي أنشئت منذ أول يناير ١٩٤٤ وذلك ابتداء من الأجرة المستحقة عن شهر أكتوبر ١٩٥٢ » .

ويلاحظ أن الخفض في هذه الحالة يتم بقوة القانون ابتداء من شهر أكتوبر ١٩٥٢ ودون توقف على طلب المستأجر اياه كما هو الشأن فيما يتعلق بالزيادة التي أجاز القانون للمؤجر تقاضيها عن الفئة السابقة من الأماكن حيث اشترط هناك في استحقاق الزيادة حصول مطالبة بها من المؤجر . ويتربط على ذلك أنه إذا استمر المستأجر بعد أكتوبر ١٩٥٢ يدفع الأجرة المسماة كاملة عدة أشهر ، كان له الحق في أن يطالب في أي وقت باسترداد الـ ١٥٪ التي قبضها المؤجر دون حق ابتداء من أجرة أكتوبر ١٩٥٢ (٢٥) في حين أن المؤجر الذي يجوز له بالنسبة للفئة السابقة من الأماكن تقاضي زيادة في الأجرة لا يكون له حق في هذه الزيادة الا ابتداء من اخطاره المستأجر برغبته في اقتضاء هذه الزيادة على الوجه المتقدم (٢٦) ، فإذا سكت عن ذلك مدة طويلة فلا يكون له حق في شيء عن المدة التي مضت .

---

(٢٥) في هذا المعنى مصر الابتدائية - الدائرة الرابعة بتاريخ ٢٧ فبراير ١٩٥٤ في القضية رقم ٢٧٥ لسنة ١٩٥٣ ، والدائرة ١٢ في ٢٠ مارس ١٩٥٥ في القضية رقم ٤٧٩٩ سنة ١٩٥٤ ، و ١١ أبريل ١٩٥٥ في القضية رقم ١٢١٩ سنة ١٩٥٤ . وايضا ١٠ مارس ١٩٥٦ في القضية رقم ٢٢٤٦ سنة ١٩٥٥ وقد جاء فيه أن الخفض يسرى على الأجرة التي تستحق ابتداء من أول أكتوبر ١٩٥٢ ولو كانت قد عجلت قبل صدور المرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ .

هذا ما لم يسكت المستأجر عن طلب رد الفرق مدة طويلة ، حيث يمكن أن يستفاد من ذلك نزوله ضمنيا عن هذا الحق ( السنهوري ج ٦ هـ:ش ص ٩٥٨ ) .

(٢٦) راجع ما تقدم في نبذة ٣٥ .

والقول بأن الخفض يتم بقوة القانون ليس معناه أن المستأجر يجريه من تلقاء نفسه دون حاجة الى استصدار حكم به وبخاصة في الحالات التي ينازع فيها المؤجر في انطباق قانون التخفيض على العلاقة التأجيرية القائمة بينه وبين المستأجر ، بل معناه فقط أنه يتحتم على المحكمة أن تقضى به متى رفع اليها الأمر . فإذا كان انطباق القانون على العلاقة التأجيرية ظاهرا ، فالغالب أن يسلم به المؤجر وأن يقبل الخفض ، فيعني المستأجر عن الالتجاء الى القضاء ويدراً عن نفسه مصروفات التقاضي ، والا تعين على المستأجر أن يلجأ الى القضاء ليستصدر حكما بخفض الأجرة ، فان حكم له كان حقه في التخفيض ثابتا ابتداء من أول أكتوبر ١٩٥٢ واسترد الفرق ان كان قد دفعه وبرئت ذمته منه ان كان لم يدفعه واعتبر وفاؤه الأجرة صحيحا ولو كان قد وفاها مخفضة بالقدر الذي أقره عليه الحكم وألزم المؤجر بالمصروفات ، أما ان رفضت دعواه كانت الأجرة المسماة في عقده هي الواجبة عليه دون تخفيض ، فان كان قد وفاها في انتظار صدور الحكم انتهى الأمر وكان بمنجاة من كل جزء سوى الزامه بمصروفات الدعوى ومقابل أتعاب المحاماة ، وان لم يكن قد وفاها كاملة عد متأخرا في الوفاء وتعرض بذلك — فوق الزامه بالمصروفات ومقابل الأتعاب — للحكم عليه بالاخلاء بسبب امتناعه عن وفاء جزء من الأجرة اذا كانت دعوى الاخلاء قد رفعت عليه بعد انقضاء خمسة عشر يوما من التنبيه عليه بالوفاء (٢٧) ، ما لم تقدر المحكمة أن منازعته في الأجرة كانت منازعة جدية يلتزم له المعذر فيها (٢٨) .

وقد يبدو من النص على خفض الأجور الحالية للأماكن المذكورة

---

(٢٧) انظر نبذة ١٤٢ وما بعدها .

(٢٨) انظر في هذا المعنى مصر الابتدائية ( الدائرة الثانية ) ١٧ يونيه ١٩٦١ في القضية رقم ٢٤٣٠ سنة ١٩٦٠ ، وانظر أيضا ما سيجيء في نبذة ٧٠ بشأن الفئة التالية من الامكن وفي نبذة ١٤٣ بشأن طلب الاخلاء لعدم الوفاء بالأجرة .

أن المقصود به خفض الأجرة التي كانت سارية وقت صدور هذا القانون وهي الأجرة التي قلنا عنها ان المؤجر كان متقيدا بها طوال بقاء المستأجر نفسه في العين المؤجرة ، أى أن هذا الخفض لا يلحق الا الأجور التي سبق الاتفاق عليها والتي كانت لاتزال سارية وقت صدور هذا القانون في العلاقة بين المؤجر ومستأجر بعينه ، ولا يوجد في نص المادة ٥ مكررا ( ١ ) ما يفيد تقييد حرية المؤجر في تحديد الأجرة عند عقد اجارة جديدة بعد خلو العين من المستأجر الذي كان يشغلها وقت صدور المرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ أو اذا لم تكن العين اذ ذاك مؤجرة الى أحد أصلا كأن كان المالك نفسه يشغلها أو كان انشاؤها لم يتم ولم تؤجر بعد الى أحد .

غير أن المادة ٥ مكررا ( ٢ ) تنفى هذا القصد بنصها على أن « تخون الأجرة بالنسبة للأماكن المذكورة في المادة السابقة اذا لم يكن قد سبق تأجيرها على أساس أجرة المثل عند العمل بهذا القانون مخفضة بنسبة ١٥٪ » ، اذ هي بذلك تقييد المؤجر بأجرة المثل عند تأجيره هذا النوع من الأماكن اذا لم يكن قد سبق تأجيره في سبتمبر ١٩٥٢ ، وتفيد من باب أولى تقييد المؤجر بالنسبة لما سبق تأجيره من هذه الأماكن بالأجرة السابقة ان وجد الدليل عليها ، والا فاجرة المثل في سبتمبر ١٩٥٢ مخفضة بنسبة ١٥٪ ( ٣٩ ) .

وبناء على ذلك يكون المرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ قد وضع لهذه الفئة من الأماكن حدا أعلى من الأجرة لا يجوز الاتفاق على أزيد منه ، وتسرى عليه جميع أحكام الحد الأعلى المعين للفئة السابقة

---

(٢٩) نقض مدنى ٢٤ مارس ١٩٧٦ في الطعن رقم ٧٣٣ سنة ٤٠ ق مجموعة احكام النقض ٢٧ — ٧١٤ — ١٤٨ وانظر مصر ( الدائرة ١٣ ) بتاريخ ٢٣ يونيه ١٩٥٥ في القضية رقم ٤٧٤٢ سنة ١٩٥٤ ، والدائرة الرابعة ١٢ أبريل ١٩٥٨ في القضية رقم ٨٥٢ سنة ١٩٥٧ . وفي هذا المعنى ايضا السنهورى ج ٦ ص ٦٥٨ نبذة ٥٩٢ .

من الأماكن (٣٠) ، فيما عدا الأساس الذي يحسب بموجبه هذا الحد ، فإنه بالنسبة الى هذه الفئة من الأماكن ليس أجره شهر أبريل سنة ١٩٤١ أو أجره المثل في ذلك الشهر مضافا اليها النسبة القانونية كما في الفئة السابقة ، بل هو أجره شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ (٣١) أو أجره المثل في ذلك الشهر مخفضة بنسبة ١٥٪ (٣٢) .

ويلاحظ أن النص ورد بتخفيض الأجرة الفعلية وقت صدور المرسوم بقانون سالف الذكر ، أو أجره المثل في ذلك الوقت في حالة تعذر اثبات الأجرة الفعلية وفي حالة ثبوت عدم تأجير العين وقت صدور المرسوم بقانون المذكور بحيث لا يلجأ الى البحث عن أجره المثل في سبتمبر ١٩٥٢ الا اذا لم تثبت الأجرة الفعلية للمكان ذاته في الشهر

---

(٣٠) بما في ذلك حكم المادة ٦ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ التي تبطل الاتفاق على الأجرة فيما يجاوز هذا الحد الأعلى وتوجب رد المشرق ان كان قد دفع ، وكذلك حكم المادة ١٦ المعدلة بالقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ التي تعاقب على مخالفة المادة ٥ مكررا (١) والمادة ٥ مكررا (٢) بما تعلقت به على مخالفة المادة ٤ ذاتها أي بالحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر وبغرامة لا تجاوز مائتي جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين ( انظر أيضا ما تقدم في نبذة ٤٨ ) .

(٣١) يشترط أن تكون هذه الأجرة أجره حقيقية ، أما اذا ثبت أن العقد أبرم في سبتمبر ١٩٥٢ بعد صدور المرسوم بقانون رقم ١٩٩/١٩٥٢ أو في أثناء توقع صدوره وأنه حددت فيه أجره صورية تجسّاز أجره المثل حتى اذا ما سرى عليها التخفيض ظلت مرتفعة عن الأجرة القانونية ، فلا يعتد بالأجرة المتفق عليها ويرجع الى أجره المثل في سبتمبر ١٩٥٢ ( في هذا المعنى السنهوري ج ٦ ص ٩٥٧ هامش ٢ ) . وانظر ما سيجيء في نبذة ٧٠ بشأن الأماكن الخاضعة في تحديد أجرتها للقانون ٥٥ لسنة ١٩٥٨ .

ويشترط أيضا أن تكون أجرة سبتمبر ١٩٥٢ متفقا عليها لنفس الاستعمال الذي أجرت له العين حاليا ، والا فيرجع الى أجره المثل مع مراعاة الاستعمال الجديد .

(٣٢) ولا عبرة بالأجرة التي كانت متفقا عليها للعين المؤجرة عن مدة سابقة على شهر سبتمبر ١٩٥٢ سواء كانت أكثر أو أقل من أجره ذلك الشهر ( مصر - الدائرة الثالثة - ٦ ديسمبر ١٩٦٢ في القضية رقم ١٦٢ سنة ١٩٦٢ ) .

المشار اليه (٣٣) • ومؤدى ذلك أنه تقع على عاتق المستأجر الذى يدعى أن الأجرة المتعقد عليها تريد على الحد القانونى أن يثبت الأجرة الفعلية فى شهر الأساس ، وان تعذر عليه ذلك جاز له أن يثبت أجرة المثل فى ذلك الشهر وذلك بالارشاد الى عين مماثلة تكون أجرتها فى شهر الأساس ثابتة (٣٤) •

(٣٤و٣٣) نقض مدنى ٣ نوفمبر ١٩٧٦ فى الطعن رقم ٣٨١ سنة ٤٢ ق وفد جاء فيه : « تعتبر أجرة المكان التى كانت سارية فى شهر سبتمبر ١٩٥٢ — بالنسبة للمكان التى يسرى عليها المرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ — هى أجرة الأساس ، وتخفض بمعدل ١٥ ٪ فاذا كان المكان لم يتم انشاؤه فى هذا الشهر أو لم يسبق تاجيره ، فان الأجرة تكون هى أجرة المثل فى هذا الشهر مخفضة بذات النسبة ، بمعنى ألا يلجأ الى البحث عن أجرة المثل إلا اذا لم تثبت الأجرة الفعلية لذات المكان فى الشهر المشار اليه . وقرب استئناف القاهرة ٤ أبريل سنة ١٩٧٢ فى الاستئناف رقم ٢٨١٥ سنة ٨٧ ق وقد قضى بأن تقدير الأجرة يجب أن يقاس على أجرة المثل الثابتة فى شهر الأساس ( أبريل سنة ١٩٤١ ) ، فاذا قيس على أجرة المثل الثابتة فى شهر آخر ( نوفمبر سنة ١٩٤٣ ) كان ذلك مخالفا للقانون ، ولو سم يعترض عليه أحد من طرفى الخصومة لان حكم القانون فى ذلك معلق بالنظام العام لا يجوز التراضى على خلافه .

وانظر ايضا استئناف القاهرة ١٨ أبريل سنة ١٩٧٢ فى الاستئناف رقم ٢٥٧ سنة ٨٩ ق وقد قرر أن أجرة المثل التى تتخذ أساسا لقياس أجرة عين النزاع فى شهر الأساس ( أبريل سنة ١٩٤١ ) يجب أن تكون معلومة وثابتة قانونا وأن الأجرة المعلومة الثابتة قانونا لا تتحدد بقول مستأجر عين المثل أنه يعتقد أن أجرتها فى شهر الأساس المذكور كانت كذا دون أن يتايد هذا القول بعقد إيجار أو إيصال أجرة .

وراجع ما تقدم فى شأن سائر شروط أجرة المثل بالنسبة للقسم الاول من المباني فى نبذة ٢٤ . ويضاف اليه استئناف القاهرة الدائرة ١٥ إيجارات بتاريخ ٢١ مارس ١٩٧٤ فى الاستئناف رقم ٣٧٩٣ سنة ٩١ ق وقد جاء فيه أن هذه المحكمة تشاطر محكمة الدرجة الاولى فيها ذهبت اليه من أن تقرير الخبير الذى باشر المأهورة بنى على أسانيد غير سليمة ، الامر الذى يقتعين معه عدم الاعتماد على ما انتهى اليه ، الا أنها لا تشاطرها فيها ذهبت اليه من تقدير أجرة الحجرة موضوع النزاع ، إذ أن هذا التقدير أيضا بنى على أسانيد غير سليمة ، إذ أن عقد الإيجار المؤرخ ٢٦ مايو ١٩٦٢ الذى استندت اليه لتقدير أجر المثل صادر عن عقار يقع فى قسم إقليمية بينسا العقار المشتمل على عين النزاع يقع بقسم الزيتون ، فضلا عن أن المحكمة لم تعين العقار الذى به الشقة التى اتخذتها معيارا لأجر المثل ولا هى =

غذا عجز عن ذلك رفضت دعواه واعتبرت الأجرة الواردة في عقده هي الأجرة القانونية المخفضة وفقا للقانون (٣٥) . ولا يجوز للخبير أو المحكمة مع عدم ثبوت الأجرة الفعلية أو أجرة المثل أن يلجأ إلى تقدير أجرة العين تقديرا جزائيا ، لأن هذا يخالف نص القانون (٣٦) .

---

« تحققت من تاريخ انشائها ولا حالة مبانها أو موقفها مما يبنىء عن أن هذا استقدير جاء تحكيميا وليس على اساس واقعيه ملبوسة ، الامر آلدی يعين معه نخب مكتب الخبراء لمباشرة المأمورية من جديد .

قارن مع ذلك استئناف القاهرة ٣ يناير ١٩٧١ في الاستئناف رقم ١٧٢٧ سنة ٨٧ ق حيث ذهب إلى أنه لا يجوز الرجوع إلى أجرة المثل إلا إذا ثبت أن العين لم يكن قد سبق تأجيرها في شهر الأساس . أما إذا ثبت تأجيرها ، فيتعين اثبات أجرتها الفعلية والا اعتبر المدمى عاجزا عن اثبات دعواه واعتبرت الأجرة الواردة في عقده هي الأجرة القانونية المخفضة طبقا للقوانين المعمول بها في تاريخ العقد . وفي هذه القضية ثبت أن العين أدخلت عليها تعديلات جوهرية في سنة ١٩٦٠/١٩٦١ وكان عقد المستاجر المدمى مجرما في ١٠ ديسمبر ١٩٦٢ اعتبارا من ١ يناير ١٩٦٤ بأجرة شهرية قدرها خمسة جنيهات وخمسة مليم ورات محكمة أول درجة أنه مادام المستاجر لم يثبت أجرة العين الفعلية في شهر الأساس ( نوفمبر سنة ١٩٦١ ) ولم يثبت عدم تأجيرها حتى ذلك الشهر ، فلا يكون ثمة محل للتعويل على أجره . لمثل وتعتبر الأجرة المتفق عليها في العقد هي الأجرة القانونية مخفضة بنسبة ٢٠٪ طبقا لأحكام القانون ١٦٨/١٩٦١ ومخفضة بنسبة العوايد طبقا لأحكام القانون ١٦٩/١٩٦١ .

ويلاحظ أن هذا الحكم يتفق مع حرية نص المادة ٥ مكرر ، الذي يقول « تكون الأجرة بالنسبة للأماكن المذكورة إذا لم يكن قد سبق تأجيرها على أساس أجرة المثل الخ » . غير أن المشرع لم يقصد أن يقصر الرجوع إلى أجرة المثل على حالة الأماكن التي لم يسبق تأجيرها بل قصد التصويل على أجرة المثل حيث لا يتوافر ثبوت الأجرة الفعلية لشهر الأساس ، وقد أطرده قضاء المحاكم على الأخذ بهذا التفسير الأخير .

(٣٥) استئناف القاهرة ١٠ يناير ١٩٧١ في الاستئناف رقم ٢٢٢١ سنة ٨٧ ق ، وانظر أيضا ما تقدم في نبذة ٣٤ .

(٣٦) نقض مننى ٣ نوفمبر ١٩٧٦ في الطعن رقم ٣٩١ سنة ٤٢ ق وقد جاء فيه أن المقصود بأجرة المثل هي أجره مكلن مماثل من جميع الوجوه بقدر الإمكان للمكان محل النزاع في شهر الأساس ويشترط ثبوت أنها الأجرة الفعلية الصحيحة لشقة المثل في هذا الشهر وانطبق وصف الأجرة عليها طبقا للتكليف القانوني التسليم حتى تصلح أساسا للقياس . وإذا كان =



ويسرى هذا الحد الأقصى في العلاقة بين كل مؤجر وكل مستأجر لأحد الأماكن الداخلة في هذه الفئة سواء كانت هذه العلاقة قائمة وقت صدور المرسوم بقانون رقم ١١٩ لسنة ١٩٥٢ أو كانت هذه العلاقة قد نشأت بعد ذلك . وفي هذه الحالة الأخيرة سواء كانت العين قد سبق

---

الحكم المطعون فيه قد اعتد بتقرير الخبير الذي جعل مبدته في تحديد أجره شقة المثل الكائنة بذات العقار عقد إيجارها المؤرخ أول أبريل سنة ١٩٦٠ وتخذ من الأجرة المحددة فيه أساسا للوصول إلى أجرتها السابقة في شهر سبتمبر ١٩٥٢ بإضافة نسبة التخفيضات التي أعلنها القوانين المتعاقبة متازليا منذ ذلك التاريخ مراعيًا ما بين شقة النزاع وشقة المثل من تساوت بعض الميزات ، وكان لا يعذر الخبير في ذلك استناده إلى ما ورد بالكشف الترسى المستخرج من سجلات البلدية لشقة المثل عن سنة ١٩٥٠ ولا إلى إيصالات سداد أجرتها في السنوات ١٩٦٠ و ١٩٦٢ و ١٩٦٥ لأنها لا تمثل أجرة شهر سبتمبر ١٩٥٢ ، فإن الحكم يكون بذلك قد نأى عن اتخاذ الأجرة الفعلية لشقة المثل في خلال هذا الشهر الأخير ، وسلك في سبيل الوصول إليها طريقة افتراضية لا تسنده فيها نصوص القانون تقوم على الاستنباط من واقع يحتل عدم صحته ، فيكون الحكم قد أخطأ في تطبيق القانون ، مما يتعين معه نقضه » ، وإيضًا استئناف القاهرة ١٠ يناير ١٩٧١ في الاستئناف رقم ٢٢٢١ لسنة ٨٧ ق ، استئناف القاهرة الدائرة ١٥ بتاريخ ٢١ مارس ١٩٧٤ في الاستئناف رقم ٦٤٨ لسنة ٨٨ ق وقد جاء فيه « وحيث أن الثالث من الإطلاع على تقرير الخبير المقدم أمام محكمة أول درجة أن شقة النزاع أنشئت قبل سنة ١٩٤١ وأن طرفي الدعوى عجزا عن تقديم شقة مماثلة لشقة النزاع حتى يمكن تقدير أجرة المثل على أساسها وأن الخبير قام بتقدير أجرة الأساس لشقة النزاع بناء على معلوماته الشخصية ، وحيث أن تقدير الخبير لأجرة شقة النزاع في أبريل ١٩٤١ استند إلى معلوماته الشخصية ، ومن ثم تلتفت المحكمة عن هذا التقدير الذي كان يجب أن يقوم على عناصر مادية ثابتة لا يتطرق إليها الشك ، أما عن طريق إثبات الأجرة الحقيقية لشقة النزاع في أبريل ١٩٤١ من واقع مستندات ثابتة لا يتطرق إليه الشك ، وأن تعذر ذلك فيكون التقدير على أساس أجرة المثل ، وقد ثبت من تقرير الخبير سالف الذكر أن الطرفين عجزا عن تقديم شقة مماثلة لشقة النزاع ، ومن ثم يكون التقدير الذي أثبتته في تقريره قد بنى على غير سند من الواقع أو القانون ويتعين لذلك عدم الاعتماد على ما انتهى إليه الخبير في تقريره . وباستبعاد هذا التقرير تصبح الدعوى خالية من أى دليل على الأجرة التي يدعيها المستأنف ضده الأول ويتعين لذلك رفض دعواه لمعززه عن تقديم الدليل عليها » .

انظر أيضا ما تقدم في نبذة ٣٤ وهوامشها .

تأجيرها أو لم يسبق تأجيرها أصلاً لأن انشاءها لم يكن قد تم أو لأن مالكيها كان يشغلها بنفسه أو بأحد من ذويه ، ولا يمنع من سريان خفض الأجرة الذى قضى به هذا القانون وجود شرط فى العقد بعدم جواز تخفيض الأجرة إذا ما صدر قانون بخفضها ، لأن هذا الشرط يكون باطلا لمخالفته النظام العام (٣٧) ، وفى جميع هذه الأحوال إذا كانت الأجرة الفعلية التى تعهد بها المستأجر الحالى تجاوز هذا الحد الأقصى كان الاتفاق باطلا فيما جاوز هذا الحد وجاز للمستأجر فى أى وقت طلب خفض الأجرة انى الحد الأقصى واسترداد ما دفعه زيادة عن ذلك ابتداء من أجرة أكتوبر ١٩٥٢ (٣٨) .

٦٠ - إضافة مقابل للتأجير من الباطن ولتصحيح المكان المؤجر وللانتفاع بالاصلاحات والتحسينات ولكل مزية أو التزام لم يكن داخلا فى أجرة شهر سبتمبر ١٩٥٢ - تقدم فى نبذة ٢٨ وما بعدها أنه فيما يتعلق بتعيين أجرة الأساس بالنسبة للأماكن الداخلة فى القسم الأول يلزم أن يضاف الى أجرة شهر أبريل ١٩٤١ أو الى أجرة المثل فى ذلك الشهر مقابل لالتزامات المؤجر المستحدثة ( نبذة ٢٨ ) وللانتفاع بالاصلاحات والتحسينات والمنشآت المستحدثة ( نبذة ٢٩ ) وللتأجير من الباطن ( نبذة ٣٠ ) ولتحسين صقع المكان المؤجر ( نبذة ٣١ ) ، وذلك لأن أجرة شهر أبريل ١٩٤١ مفروض فيها أنها كانت تمثل المزايا والالتزامات التى كانت مترتبة على عقد الإيجار فى ذلك الوقت ، فإذا زادت التزامات المؤجر أو المزايا التى ينتفع بها المستأجر أو نقصت التزامات الأخير عما كانت عليه فى ذلك الشهر ، وجب تقويم هذه الالتزامات والمزايا وادخال قيمتها بالزيادة أو النقص

---

(٣٧) مصر الدائرة الثانية ٢٩ أكتوبر ١٩٦٢ فى القضية رقم ٣٢٩٠ سنة ١٩٦٢ .

(٣٨) انظر ما تقدم فى نبذة ٤٩ وما بعدها وما سيجىء فى نبذة ٦٥ .

على أجرة الأساس ، وكذلك الحال بالنسبة الى أماكن القسم الثانى طاما أن المشرع اتخذ أساسا لأجرتها أجرة شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ ، فانه يتعين أن يضاف الى هذه الأجرة مقابل لما أضيف الى المؤجر من الترامات مستحدثة وللمزايا التى زادت فى انتفاع المستأجر (٣٩) .

وكذلك اذا كانت العين منشأة بعد أول يناير ١٩٤٤ ومؤجرة فى سبتمبر ١٩٥٢ لاستعمالها فى السكن فقط ، ثم رخص المؤجر بعد ذلك للمستأجر فى استعمالها كلها أو بعضها متجرا أو مكتبا أو عيادة الخ ، فانه يستحق زيادة فى الأجرة مقابل زيادة الانتفاع بالاستعمال الجديد الذى رخص فيه ، ومن باب أولى اذا خلت العين التى كانت مؤجرة فى سبتمبر ١٩٥٢ للسكن فقط وأعيد تأجيرها متجرا أو مكتبا أو عيادة فان المؤجر لا يتقيد فى ذلك بالأجرة التى كانت سارية فى سبتمبر ١٩٥٢ ، وانما يتقيد بأجرة المثل فى سبتمبر ١٩٥٢ لعين مماثلة فى ذلك التاريخ مؤجرة لمثل الاستعمال الجديد .

أما فى الفرض العكسى ، أى اذا كانت العين مؤجرة مكتبا فى سبتمبر سنة ١٩٥٢ وأراد مستأجرها بعد ذلك أن يستعملها سكنا حوافة المؤجر ، أو اذا خلت من مستأجرها فى سبتمبر سنة ١٩٥٢ واستأجرها من بعده شخص آخر لاستعمالها سكنا ، فمن حق المؤجر أن يتمسك بأجرة الأساس فى سبتمبر سنة ١٩٥٢ أى أجرة العين فى ذلك الشهر باعتبارها مكتبا ؛ لأنه لا يجبر على تحويلها من مكتب الى سكن ، وبالتالي يحق له أن يتمسك بأجرتها كمكتب وتكون موافقة على استعمالها فى السكن حاصلة بناء على طلب المستأجر وعلى حساب هذا

---

(٣٩) استئناف القاهرة ( الدائرة ١١ ) ٤ ابريل ١٩٧٢ فى الاستئناف رقم ٣٨١٥ سنة ٨٧ ق . انظر فيما يتعلق باضافة مقابل للترخيص بالتأجير من الماطن مصر ( الدائرة ١٤ ) ٣٠ يونيه ١٩٦٢ فى القضية رقم ٢٢٧٤ سنة ١٩٦٢ .

الأخير ، أى أن المستأجر لا يجوز له طلب نقص الأجرة عما كانت عليه أجرة العين وهى مؤجرة مكتبا بمقولة أن تغيير استعمالها من مكتب الى سكن يخوله نقصا فى الأجرة (٤٠) .

#### ٦١ - خفض الأجرة بقيمة الضرائب التى شملها الاعفاء -

ويلاحظ أنه يجب أن تستنزل من هذا الحد الأقصى ابتداء من أول يناير سنة ١٩٦٢ قيمة الضرائب التى أعفى منها المالك بمقتضى القانون رقم ١٩٦١/١٩٦٩ الذى سيجى ذكره عند عرض أحكام الفئة الخامسة من الأماكن (٤١) . ويستحق استنزالها بقوة القانون أى دون تعليق على حصول اخطار من جانب المستأجر الى المؤجر . مع ملاحظة ما قضى به القانون رقم ١٩٦٨/٤٦ من إلغاء الاعفاء من الضرائب بالنسبة الى الأماكن التى أنشئت لأغراض خلاف السكن أو أنشئت للسكن ولكنها استعملت لأغراض خلاف السكن وذلك اعتبارا من أول يوليى ١٩٦٨ .

#### ٦٢ - حكم أجرة هذه الأماكن من أول مارس ١٩٦٥ - وقد صدر

فى ٢٢ فبراير ١٩٦٥ القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ قاضيا فى مادته الأولى بأن « تخفض بنسبة ٢٠٪ الأجور الحالية للأماكن الخاضعة لأحكام المرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ والقانونين رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ و ١٦٨ لسنة ١٩٦١ » . وتسرى التخفيضات المشار إليها فى هذه

---

(٤٠) قارن عكس ذلك استئناف القاهرة ١٤ يناير ١٩٧١ فى الاستئناف رقم ٢٥٢ لسنة ٨٧ ق وقد جاء فيه ردا على قول المستأنف أنه ما كان يسمح بتأجير الشقة سكنا لولا قبول المستأجر دفع الأجرة التى كانت مؤجرة بها مكتبا ، أن الأجرة وتحددتها من النظام العام . فاذا زينت ٦٠٪ بهذه الحجة فتعتبر هذه الزيادة غير مبرر فى الواقع أو القانون ويتمين انزالها الى الحد القانونى . وهو محل نظر لأن نقص الأجرة إنما يكون فى مقابل اثرء المؤجر بسبب حرمان المستأجر أنجديد من ميزة كان تقتديرها داخلا فى أجرة الأساس أو فى حالة هلاك مثل هذه الميزة بقوة القاهرة بحيث تقع تبعه هلاكها على عاتق المؤجر ونفا للقواعد العامة . وليس تغيير استعمال المكان من مكتب الى سكن مما يدخل فى أى من هاتين الحالتين .

(٤١) انظر نبذة ٩٥ وما بعدها وبخاصة نبذة ٩٩ .

الفقرة اعتبارا من الأجرة المستحقة عن شهر مارس ١٩٦٥ . - وإذا كان المكان المؤجر الذي تنطبق عليه الشروط الواردة في القوانين السابقة الذكر لم يكن قد سبق تأجيره قبل العمل بأحكام هذا القانون يكون التخفيض عند التعاقد على تأجيره بالنسب المشار إليها في القوانين سابقة الذكر على أساس أجر المثل النسارى عند انشاء المكان مخفضا بالنسبة المشار إليها في الفقرة السابقة » . وبناء على ذلك أصبحت أجرة هذه الفئة من الأماكن التى سبق أن خفضت بنسبة ١٥٪ بموجب المرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ ثم خفضت بقيمة الضرائب التى شملها الاعفاء الذى قرره القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ تخفض تخفيضا جديدا ابتداء من أول مارس ١٩٦٥ بنسبة ٢٠٪ من الأجرة الحالية . والمقصود بالأجرة الحالية التى يحسب على أساسها التخفيض الجديد بنسبة ٢٠٪ الأجرة التى كان يدفعها المستأجر وقت صدور هذا القانون بعد تخفيض الـ ١٥٪ وخضم الضرائب التى تناولها الاعفاء . وقالت المذكرة الايضاحية فى هذا الشأن أن المشرع آثر أن يكون التخفيض الجديد بالنسبة الى القيمة الايجارية الحالية لسرعة احتسابها بدلا من الرجوع الى القيمة الايجارية الأصلية قبل سريان التخفيض المشار اليه فى القوانين السابقة .

وتطبيقا لذلك اذا كان المكان قد أنشئ سنة ١٩٥٠ مثلا وأجر بمشرة جنيهات شهريا وربطت عليه الضريبة الأصلية من أول يناير ١٩٥١ بواقع ٨٠ قرشا شهريا والضرائب الاضافية بواقع ٥٧ قرشا شهريا ، فان أجرته قد خفضت بموجب المرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ الى ٨٥٠ قرشا شهريا وتخضم من هذه الأجرة قيمة الضرائب الأصلية والاضافية وقدرها ١٣٧ قرشا شهريا ( بالغراض أن المكان يشتمل على أربع غرف وأن متوسط أجرة الغرفة أقل من ٣ جنيه فيتمتع بالاعفاء من جميع الضرائب ) ، فتكون أجرته من أول يناير ١٩٦٢ الى آخر فبراير ١٩٦٥ مبلغ ٨٥٠ - ١٣٧ = ٧١٣ قرشا وتكون هذه الأجرة هى الأجرة الحالية فى مفهوم القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ التى تتخذ

أساساً للتخفيض الجديد الذى قضى به القانون الأخير فتم خفض بمقدار ١٤٢ر٦ قرشاً وتصبح الأجرة من أول مارس ١٩٦٥ قدرها ٧١٣ - ١٤٣ر٦ = ٥٧٠ر ٤٢ فقط (٤٢) .

ولا يغير من الأمر شيئاً أن يكون ذلك المكان لم يسبق تأجيريه قبل فبراير ١٩٦٥ ، كأن يكون المالك قد شغله بنفسه أو بأحد أولاده منذ انشائه الى هذا التاريخ ، اذ يتعين عند تأجيريه بعد ذلك إخضاعه لجميع التخفيضات سالفة الذكر بعد تقدير أجرة مثله في سبتمبر ١٩٥٢ أى أنه يبدأ أولاً بتقدير أجرة المثل في سبتمبر ١٩٥٢ ثم يخفض بنسبة ١٥٪ ثم تخصم الضرائب المربوطة عليه من الأجرة المخفضة ١٥٪ ثم يجرى تخفيض الباقي بعد ذلك بنسبة ٢٠٪ اعمالاً للقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ (٤٣) .

على أنه يلاحظ أن حكم القانون ٧/١٩٦٥ القاضى بتخفيض الأجور الحالية للأماكن الخاضعة لأحكام المرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ والقانونين رقمى ٥٥ لسنة ١٩٥٨ و ١٦٨ لسنة ١٩٦١ بنسبة ٣٠٪ إنما يسرى على أجور الأماكن التى خضعت للتخفيض الذى قرره تلك القوانين فحسب ، سواء كانت مؤجرة وقت صدور تلك القوانين أو لم تكن كما تقدم ، ولكنه لا يسرى على اجارات تلك الأماكن التى لا يسرى عليها التخفيض الذى قضت به تلك القوانين ، وهى الأماكن التى كانت

---

(٤٢) ويذهب البعض الى ان التخفيض المقرر بالقانون ٧/١٩٦٥ يجب اجراؤه قبل خصم الضرائب التى شملها الاعفاء بمقتضى القانون ١٦٩/١٩٦١ ( الدكتور محمد لبيب شنب فى عقد الاجار ص ٤٦ ) ، ولكن هذا الراى محل نظر لانه يخالف الترتيب الزمنى للقانونين ١٦٩/١٩٦١ و ٧/١٩٦٥ ويخالف نص هذا القانون الاخير الذى يقضى بتخفيض الاجور « الحالية » بنسبة ٢٠٪ ولان الاجور الحالية فى تاريخ بدء العمل به كانت قد استقرت منها قيمة الضرائب التى شملها الاعفاء .

(٤٣) فى هذا المعنى فتوى ادارة الفتوى والتشريع لوزارة الامسكان والمرافق والحكم المطبوعه وهىة قناة السويس ( ملف رقم ٢٠/١٥/٣٨ ) .

مؤجرة وقت صدور القانون الذى تدخل فى نطاق تطبيقه من حيث تاريخ انشائها لمدة أكثر من عشر سنوات وذلك طوال مدة سريان الاجارة المذكورة ( أنظر ما سيجىء فى نبذة ٦٦ ) •

ويؤيد ذلك ما ورد فى المذكرة الايضاحية للقانون رقم ١٩٦٥/٧ من قولها : « ولتحقيق العدالة بين المستأجرين ممن خضعوا لأحكام قوانين خفض القيمة الايجارية المتعاقبة التى سنتها حكومة الثورة وبين المستأجرين الخاضعين لأحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ والذين سيستفيدون من التخفيضات المقترحة ، رؤى أن يستفيد المستأجرون الذين انطبقت عليهم أحكام قوانين خفض القيمة الايجارية أرقام ١٩٩/ و ١٩٥٢ و ١٩٥٨/٥٥ و ١٩٦١/١٦٨ بتخفيض جديد قدره ٢٠٪/ بالإضافة الى التخفيضات التى قررتها تلك القوانين ، على أن يكون التخفيض الثانى بالنسبة الى القيمة الايجارية الحالية لسرعة احتسابها بدلا من الرجوع الى القيمة الايجارية قبل سريان التخفيض المشار اليه فى القوانين السالفة الذكر » •

اذ يبين من ذلك قصد المشرع أن يطبق التخفيض الجديد على الأماكن التى سرى عليها التخفيض السابق ، وبما أن الأماكن التى كانت مؤجرة لمدة تزيد على عشر سنوات لم يسر عليها التخفيض السابق ويمتنع سريانه عليها طوال مدة الاجارة المذكورة ، فلا يسرى عليها التخفيض الجديد الى أن تنتهى مدة تلك الاجارة الطويلة • وبانتهاء تلك المدة يسرى عليها كلا التخفيضين السابق والجديد •

وقد أثار تطبيق القانون ١٩٦٥/٧ على هذه الطائفة من الأماكن خلافا فيما يتعلق بالمساكن المملوكة للدولة والقطاع العام ، فذهب رأى الى أنه لا يطبق عليها استنادا الى أنها مؤجرة من الدولة أو من شركات القطاع العام بأجور معتدلة لا تحتل تخفيضا ، وذهب رأى آخر الى انطباعه عليها متى كانت فى الأصل خاضعة بحسب تاريخ انشائها الى واحد من القوانين الثلاثة التى أشارت اليها المادة الأولى من القانون

١٩٦٥/٧ وهى القوانين ١٩٥٢/١٩٩ ، ١٩٥٨/٥٥ ، ١٩٦٨/١٩٦١ وبقطع النظر عما اذا كانت قد طبقت على أجرتها التخفيضات التى قصت بها هذه القوانين أم لا .

وقد أخذت بهذا الرأى الأخير فتوى ادارة الفتوى والتشريع لوزارة الاسكان والمراقق والحكم المحلى وهيئة قنات السويس ( ملف رقم ٣٨/١٥/٨ ) ( ٤٤ ) .

## ٦٢ - خروج الأماكن المفروضة من حكم المادة ٥ مكررا ( ١ ) -

( ٤٤ ) وقد جاء فى هذه الفتوى قولها :

« من حيث ان نص المادة الاولى من القانون ١٩٦٥/٧ يقضى بأن تنخفض بنسبة ٢٠ ٪ الاجور الحالية للأماكن الخاضعة لأحكام الرسوم بالقانون رقم ١٩٥٢/١٩٩ والقانون ١٩٥٨/٥٥ والقانون ١٩٦١/١٦٨ ... الخ » ، الامر الذى يفهم منه ان المشرع قد ربط تخفيض الاجرة بأن يكون المكان خاضعا لأحكام التشريعات المشار اليها وهو معيار شكلى ، لجأ اليه المشرع لتحديد أماكن بعضها سبق تحديدها وتعريفها بواسطة تشريعات اصدرها .

« ومن حيث انه بالرجوع الى التشريعات المشار اليها يتضح انها تتناول الأماكن التى انشئت ... الخ فهى تعبر عن محل التخفيض بقولها اجور الأماكن دون تفرقة بين الامكنة الا على أساس تاريخ انشائها ودون ان يكون هناك اعتبار خاص لأن قام بإنشائها ، فهى تفعل ذلك فى شكل تعديل للتنظيم العام المتعلق بالاجرة والوارد اصلا فى القانون ١٩٤٧/١٢١ .

« ومن حيث ان المذكرة الإيضاحية للقانون ١٩٥٨/٥٥ قد تعرضت للوضع الذى نحن بصدده صراحة حيث قالت « ومع سياسة الاسكان الشعبية التى تقوم بها الهيئات العالية والتى تحدد لها ايجارا مخفضا يبعد عن شبهة الاستغلال والمغالاة ، فقد رأى أيضا سريان أحكام هذا القانون بالتخفيض عليها مراعاة لحالة ساكنيها وتحقيقا لاهداف الحكومة من تحقيق الوسائل اللازمة لخفض تكاليف المعيشة ... الخ » .

« لذلك فان هذه المساكن التى انشئت من أول يناير ١٩٤٤ تخضع للقانون ١٩٦٥/٧ سواء تم تخفيض اجورها بالقوانين المشار اليها أو بقرارات من المجالس المحلية ، ذلك ان تطبيق القانون السليم والنص الصريح فى المذكرات الإيضاحية كان يقتضى اجراء التخفيض بموجب القوانين المشار اليها وبالنسب الواردة فيها ، وإبتداء من التواريخ التى حددتها » .



عينت المادة ٥ مكررا ( ١ ) أجره قانونية للأماكن الداخلة في هذا القسم الثاني كما عينت المادة ٤ أجره قانونية للأماكن الداخلة في القسم الأول . وقد تقدم في نبذة ١٩ أن الأماكن المؤجرة مفروشة بمفروشات من مال مؤجرها وبأجرة واحدة للمكان والمفروشات معا تخضع لأحكام قانون ايجار الأماكن عدا أحكام المادتين ٤ و ٥ مكررا ( ١ ) المتعلقة بتحديد أجره قانونية لا يصح تجاوزها ، وذلك تطبيقا لأجرة المفروشات على أجره المكان . وقد أطرر القضاء على ذلك غيما يتعلق بأماكن القسم الأول . ولا مانع يمنع من اتباع ذلك بالنسبة الى الأماكن الداخلة في هذا القسم الثاني وفي سائر الأقسام الأخرى ، لأن هذا الاستثناء لم يؤسس على حكم المادة الرابعة حتى يقال بقصره على الأماكن التي تسرى عليها تلك المادة وهي أماكن القسم الأول دون غيرها ، وانما أسس على تغليب أجره المفروشات على أجره المكان . وهذه العلة تتوافر في تأجير جميع الأماكن أيا كان القسم الذي تدخل فيه بحسب أصلها ، أى سواء كانت تخضع في الأصل لحكم المادة ٤ أو لحكم المادة ٥ مكررا ( ١ ) .

وقد تقدم في نبذة ١٩ أن المشرع قد وضع في القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ومن بعده في القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ قيودا على رخصة تأجير الأماكن مفروشة ، ولكن هذه القيود لم تتناول تحديد أجره هذه الأماكن ، فبقيت أجرتها حرة يتم تحديدها باتفاق الطرفين . غير أنه اذا كان مؤجر المكان مفروشا مستأجرا اياه خاليا ويؤجره من باطنه مفروشا ، كان للمؤجر الأصلي الحق في زيادة الأجرة القانونية بنسبة ٢٠٠٪ ( المادة ٤٥ من القانون ١٩٧٧/٤٩ ) .

٦٤ - اثبات أجره الأساس والأجرة الحالية - بالرغم من أن المادة ٥ من القانون ١٩٤٧/١٣١ المتعلقة باثبات أجره الأساس والتكاليف الإضافية التي تدخل فيها - والتي تقدم أن القانون الجديد قد استبقى العمل بها ضمن الأحكام المحددة للأجرة بنص المادة ٩ منه - قد وردت مقصورة على الحالات التي تناولتها المادة الرابعة وهي أماكن القسم

الأول غلط ، وبالرغم من أن أماكن هذا القسم الثاني قد تولت تحديد أجرتها المادة ٥ مكررا ( ١ ) التي أضيفت بعد المادة الخامسة الأصلية بحيث أصبح سياق النصوص يجعل الحالات المشار إليها في المادة ٥ مكررا غير داخلة في حكم الإثبات الذي نصت عليه المادة ٥ الأصلية ، فإنه من المسلم أن حكم الإثبات واحد في هذه الحالات وتلك ، لأن الحكم الذي ورد في المادة ٥ الأصلية لا يعدو أن يكون تطبيقا للقواعد العامة يمكن تطبيقه دون حاجة إلى الاستناد إلى نص هذه المادة إذ أنه يتناول إثبات أجره جرى العمل على أساسها في تاريخ معين وتكاليف إضافية يمكن تقويمها ، وكل ذلك من الوقائع القانونية التي يجوز إثباتها بكافة الطرق . فإن وجدت في شأنها كتابة كانت لها الصادرة بين طرق الإثبات ، والا فلا مانع من إثباتها بسائر الطرق بما في ذلك البينة والقرائن .

أما إثبات الأجرة الحالية وزيادتها عن الأجرة القانونية ، فهذا أيضا يجوز إثباته بكافة الطرق بالرغم من أن محل الإثبات يعتبر عملا قانونيا هو العقد الحالي وشروطه ، وذلك لأن المراد إثباته هو أن العقد الحالي انطوى على احتيال على القانون ، وهذا يجوز وفقا للقواعد العامة في الإثبات إثباته بكافة الطرق متى وجدت دلائل أو إمارات قوية ترجح صحة ادعاء التحايل ( راجع تفاصيل ذلك في نبذة ٣٤ ونبذة ٤٦ ) .

وإذا ادعى المؤجر أن الأجرة التي نص عليها العقد هي أجره الأساس بعد تخفيضها بنسبة ١٥٪/ وأنه لا يحق للمستأجر المطالبة بخفضها بهذه النسبة ، فإن ادعائه ذلك في دعوى التخفيض المرفوعة عليه يعتبر دفاعا جوهريا يتغير له وجه الرأي ، وبالتالي يتعين على محكمة الموضوع تمحيصه والفصل فيه والا كان حكمها معيبا بالقصور ومتعين البطلان (٤٥) .

---

(٤٥) نقض مدني ٢٤ ديسمبر ١٩٧٥ مجموعة أحكام النقض ٢٦ - ١٦٨٦ - ٣١٥ .

## ٦٥ — جزاء اقتضاء المؤجر زيادة في الأجرة أو أى مبالغ اضافية

**أخرى —** تنطبق في هذه الحالة الجزاءات التي تقدمت الاشارة اليها في نبذة ٤٧ وما بعدها ، فيعاقب المؤجر الذى اقتضى زيادة في الأجرة بالعقوبات المقررة في المادة ١٦ من قانون سنة ١٩٤٧ معدلة بالقانون ٥٥ لسنة ١٩٥٨ وبالقرار بقانون الصادر في ٤ يناير ١٩٦٢ وبالمادة ٢٤ من القانون ١٣٦/١٩٨١ وهى الغرامة التى لا تتجاوز مائتى جنيه ، ويعاقب المؤجر الذى يخالف أحكام التخفيض الذى قضى به القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ بغرامة لا تقل عن مائتى جنيه ( المادة ٣ من القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ معدلة بالقانونين ١٣٦/١٩٨١ وهى من المواد التى استبقى العمل بها بموجب المادة ٩ من القانون الحالى ) .

وقد جعل المشرع في المادة ٧٧ من القانون ٤٩/١٩٧٧ المعدلة بالمادة ٢٤ من ق ١٣٦/١٩٨١ عقوبة اقتضاء خلو رجل أو ما شابهه كإقتضاء مقدم ايجار أو غيره الحبس مدة لا تقل عن ثلاثة أشهر وغرامة تعادل مثلى المبلغ الذى تقاضاه بالمخالفة لأحكام هذه المادة . ويعفى من العقوبة كل من بادر الى رد ما تقاضاه بالمخالفة لأحكام القانون الى صاحب الشأن ، وأداء مثليه الى صندوق تمويل الاسكان الاقتصادى بالمحافظة ، وذلك قبل أن يصبح الحكم نهائيا فى الدعوى ( المادة ٢٤ من ق ١٣٦/١٩٨١ ) .

ويكون الاتفاق على الأجرة الزائدة باطلا وفقا للمادة السادسة من قانون سنة ١٩٤٧ ويجوز للمستأجر أن يسترد ما دفعه زيادة عن الأجرة القانونية . وكذلك كل اتفاق على دفع خلو رجل أو مقدم ايجار أو تأمين أكثر من أجرة شهرين أو أى مبلغ اضافى خارج نطاق العقد ، فانه يقع باطلا ويلزم رد ما دفع تنفيذا له ويستوجب العقوبات التى تقدم بيانها في نبذة ٤٧ . وتتقضى المحكمة بابطال التصرف المخالف واعتباره كأن لم يكن ، ورد الحالة الى ما يتفق مع أحكام القانون مع الزام المخالف بالتعويض ان كان له مقتضى ( المادة ٢٥ من ق ١٣٦/١٩٨١ ) .

ويكون الاتفاق على آجرة تجاوز الحد القانوني باطلا ولو حصل في ضمن عقد صلح أريد به انتهاء نزاع على تحديد الأجرة ، فلا يقيسد المستأجر ولا يحول دون عودته الى المنازعة في قانونية الأجرة (٤٦) .

٦٦ — استثناء مباني هذه الفئة المؤجرة لمدة تزيد على عشر سنوات .  
تنص المادة ٥ مكررا ( ٣ ) من قانون سنة ١٩٤٧ المضافة بالرسوم بقانون رقم ١٩٩/١٩٥٢ على أن لا يسرى خفض المسار اليه في المادتين السابقتين على عقود الايجار المبرمة لمدة تزيد على عشر سنوات . ومقتضى ذلك أن المباني المنشأة منذ أول يناير ١٩٤٤ الى ١٨ سبتمبر ١٩٥٢ لا يسرى عليها — اذا كانت مؤجرة وقت صدور الرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ بمقود لمدة تزيد على عشر سنوات — خفض الأجرة بنسبة ١٥٪ ، فيستمر المستأجر فيها ملزما بالأجرة المسماة في العقد دون تخفيض الى حد انتهاء مدة العقد (٤٧) . أما المقود التي

---

(٤٦) انظر ما تقدم في نبذة ٥٤ .

(٤٧) وكما لا يسرى هذا التخفيض على المستأجر المذكور طوال مدة اجارته ، كذلك لا يسرى عليه التخفيض الجديد الذي قضى به القانون رقم ١٩٦٥/٧ طالما أن مدة اجارته التي كانت سارية وقت صدور الرسوم بقانون رقم ١٩٩/١٩٥٢ لم تنته ، فيبقى تطبيق القانون ١٩٦٥/٧ مثل تطبيق الرسوم بقانون ١٩٩/١٩٥٢ على آجرة هذه العين مرهونا بانتضاء مدة الاجارة التي كانت سارية وقت بدء العمل بالرسوم بقانون آنف الذكر ، فاذا كانت العين التي انشئت فيها بين سنة ١٩٤٤ و ١٩ سبتمبر ١٩٥٢ مؤجرة في هذا التاريخ الاخير لمدة عشرين سنة ابتداء من اول يناير ١٩٥٠ مثلا ، فلا يسرى عليها أى من التخفيضين المذكورين الا ابتداء من اول يناير سنة ١٩٧٠ ، فنخفض آجرة سبتمبر ١٩٥٢ بنسبة ١٥٪ اعمالا للرسوم بقانون ١٩٩/١٩٥٢ ثم نخفض بمقدار الاعفاءات الضريبية اذا كان ينطبق عليها حكم الاعفاء المقرر بالقانون ١٦٩/١٩٦١ ثم يخفض الباقي من الآجرة بعد ذلك بنسبة ٢٠٪ اعمالا للقانون ١٩٦٥/٧ . ويلاحظ أن التخفيض بمقدار الاعفاءات الضريبية يسرى ابتداء من تاريخ مريان القانون ١٦٩/١٩٦١ أى من اول يناير ١٩٦٢ حتى على هذه الفئة من الامكن التي لم يسر عليها التخفيض الذي قضى به الرسوم بقانون رقم ١٩٩/١٩٥٢ بسبب تأجيرها لمدة تزيد على عشر سنوات لان أحكام القانون ١٦٩ سنة ١٩٦١ وردت بصيغة عامة مطلقة لم يرد عليها مثل الاستثناء المذكور . واذا أجر هذا المستأجر =

تبرم عن هذه الأماكن بعد ١٨/٩/١٩٥٢ ولو لمدة أكثر من عشر سنوات ، فلا يشملها الاستثناء (٤٨) ، ويسرى عليها تخفيض الـ ١٥٪ من أجره الأساس مصوبة على الوجه الذى تقدم ذكره ، أى على أساس أجرته التى كانت متعاقدا عليها فى شهر سبتمبر ١٩٥٢ أو أجره مثلها فى ذلك الشهر .

وحكمة ذلك أن المالك الذى شيد بناء بعد أول يناير ١٩٤٤ فى ظروف الغلاء المعروفة والذى أجره لمدة تزيد على عشر سنوات يفرض فيه أنه عول عند البناء على الأجرة المتفق عليها وأراد ضمانها طوال مدة العقد حتى يحصل من ذلك ما يجزى التكاليف الباهظة التى تحملها فى انشاء البناء وأنه بدون ذلك ربما كان لا يقدم على البناء فى تلك الظروف، فمن العدل ألا يخل المشرع بالثقة المشروعة التى وضعا المالك فى النظم القانونية القائمة .

وقد يقال ان كل مالك أقام بناء بعد أول يناير ١٩٤٤ يمكن أن يصدق عليه ذلك ولو أنه لم يؤجر البناء لمثل هذه المدة الطويلة . غير أن القياس مع الفارق لأن الأول احتاط لنفسه وأراد أن يضمن أجره معينة

---

= العين المؤجرة كلها أو بعضها من باطنه لمدة تقل عن عشر سنوات ، فإن الاجارة من الباطن لا يشملها الاستثناء من التخفيض ، فثبت للمستاجر من الباطن الحق فى تخفيض الأجرة المتفق عليها بينه وبين المؤجر من الباطن ( فى هذا المعنى السهنورى ج ٦ ص ٩٦٢ هامش ٣ ) ، على ألا تنقص الأجرة المخفضة من الأجرة التى يلتزم بها المستاجر الاصلى .

(٤٨) فى هذا المعنى كامل بدوى ص ١٦١ نبذة ١٧٣ ، انظر عكس ذلك السهنورى ج ٦ ص ٩٦٢ ، والمطار ص ١١ و ١٢ ، نصاب جمعة ص ١٠٧ .

ويلاحظ على الراى العكسى أنه يفتح للتأجرين بابا للتخلص من التخفيض الذى قضى به القانون بل من كل تحديد للأجرة ، اذ يتيح لهم فرصة التأجير بأى أجره يرضى بها المستاجر بمجرد تحديدهم مدة العقد بأكثر من عشر سنوات ، فيكبلون المستأجرين بأجرة عالية وبمدة طويلة لا يكون لهم سبيل الى الفكك منها ، وظاهر أن هذا يخالف الحكمة التى دعت المشرع الى سن هذا الاستثناء .

لمدة عشر سنوات أو أكثر حتى يقوم بالبناء في تلك الظروف — وقد قبل أن يحرم نفسه من حق زيادة الأجرة خلال تلك المدة وفقا لقانون العرض والطلب — فلا ينبغي أن يضار بتقصها • أما الثاني فبعد قبل البناء استغلالا لسأله وقبل التعرض لتقلبات الظروف الاقتصادية والنظم القانونية ، فلا يكون في تطبيق التشريع الصادر بخفض الأجرة عليه اخلال بثقته المشروعة •

فاذا انتهت تلك المدة الطويلة المتفق عليها ، كان للمستأجر اذا أراد البقاء في العين استنادا الى نص المادة الثانية من التشريع الاستثنائي أن يطالب بخفض الأجرة بنسبة ١٥٪/ وفقا للمرسوم بقانون ١٩٩٠/١٩٥٢ وبالتخفيضات الأخرى التي قضى بها القانون رقم ١٩٦٥/٧ و القانون رقم ١٩٦٩/١٩٦١ الخاص بالاعفاءات الضريبية (٤٩) ، ومن باب أولى لا يكون للمؤجر حق في زيادة الأجرة بأى حال •

واذا أخلى هذا المستأجر العين وأجرها المؤجر الى مستأجر آخر ، كانت الاجارة الجديدة غير مستثناة من حكم المادة ٥ مكررا ( ١ ) ووجب أن يتقيد المؤجر فيها بالأجرة السابقة مخفضة بنسبة ١٥٪/ ، أى أنه لا يجوز له أن يتفق على أجرة أزيد من ذلك ، وان كان يجوز له أن يتفق على أجرة أقل (٥٠) •

---

(٤٩) في هذا المعنى ايضا السهنورى ج ٦ ص ٩٦٢ ، قارن عكس ذلك المطار ص ١١٢ •

(٥٠) في هذا المعنى السهنورى ج ٦ ص ٩٦٢ ولكنه يذهب الى أن الاستثناء الخاص بالعقود المبرمة لمدة تزيد على عشر سنوات يستوى فيه ان تكون تلك العقود مبرمة قبل صدور المرسوم بقانون رقم ١٩٩١ لسنة ١٩٥٢ او في أى وقت بعد صدوره ، بل يذهب الى حد القول بأنه يجوز للمؤجر أن يؤجر المكان الداخل في القسم الثاني بعد صدور المرسوم بقانون المذكور بأى أجرة شاء طالما أنه يبرم الاجارة لمدة تزيد على عشر سنوات • ونحن نرى بالعكس من ذلك أن هذا الاستثناء مقصور على العقود التي كانت مبرمة وقت صدور المرسوم بقانون المذكور لمدة تزيد على عشر سنوات لان النص ذكر عقود الايجار المبرمة لمدة تزيد على عشر سنوات ، ولان لفظ =

٦٦ مكرر ( ١ ) — زيادة أجرة هذه الأماكن اذا كانت مؤجرة لأغراض غير السكنى ٢٠٪ كل سنة بمقتضى القانون ١٣٦/١٩٨١ وتخصيص نصف هذه الزيادة لمصاريف الصيانة والترميم — وفقا لما تقدم في نبذة ٥٥ مكررا ( ٢ ) زيدت أجرة هذه الأماكن بمقتضى المادة ٧ من القانون ١٣٦/١٩٨١ زيادات دورية سنوية ابتداء من أول يناير ١٩٨٢ بنسبة ٢٠٪ خمس زيادات متتالية حتى سنة ١٩٨٧ ، وخصصت نصف هذه الزيادة لمصاريف الصيانة والترميم •

٦٦ مكررا ( ٢ ) — زيادة أجرة الأماكن الداخلة في هذا القسم التي تؤجر مفروشة من الباطن أو يتغير استعمالها الى غير أغراض السكن — تقدم في نبذة ٥٥ مكررا ( ١ ) أن المشرع قد نص في القانون رقم ٤٩/١٩٧٧ على زيادة أجرة أماكن القسم الأول بنسبة ٤٠٠٪ اذا ما أجرت من الباطن مفروشة وينسبة ٢٠٠٪ اذا ما اتفق مع المالك بعد صدور القانون المذكور على تغيير استعمال العين المؤجرة الى غير أغراض السكنى • وقد جعل المشرع زيادة الأجرة بالنسبة لهذا القسم الثانى من الأماكن في الحالتين المذكورتين بنسبة ٢٠٠٪ و ١٠٠٪ على التوالي •

وأخيرا نص القانون رقم ١٣٦/١٩٨١ في المادة ١٩ منه على تعميم هذه الزيادة الأخيرة التي تستحق للمالك بنسبة ١٠٠٪ في حالة تغيير الاستعمال الى غير أغراض السكنى ولو تم هذا التغيير بدون موافقة المالك •

---

= مبرمة يعنى العقود التي كان قد تم إبرامها في ذلك الوقت ، ولأن القول بغير ذلك يؤدي الى اهدار حكمة التشريع اذ يسمح للمؤجر بالهرب ٩ من حكم التخفيض محسوب بل من حكم التحديد القانوني للأجرة أصلا . وحسبنا هذه النتيجة لاستبعاد الراى الذي يؤدي اليها ( انظر في المعنى الذي نقول به كابل بنوى نبذة ١٧٣ ص ١٥٠ ) •

ونص في كلا القانونين سالفى الذكر على أنه في حالة التأجير من المأطن مفروشا لجزء من المكان المؤجر أو تغيير الاستعمال جزئيا يستحق المالك نصف النسبة المقررة .

### المبحث الثالث

#### الأماكن التى يسرى على أجزتها قانون سنة ١٩٥٨

٦٧ - النصوص المتعلقة بهذه الأماكن - تقضى المادة ٥ مكررا ( ٣ ) المضافة بالقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ بأن لا يسرى الخفض المشار اليه فى المادتين السابقتين ( المادة ٥ مكررا ( ١ ) والمادة ٥ مكررا ( ٢ ) ) على المباني التى يبدأ فى انشائها بعد العمل بهذا القانون ( الذى عمل به ابتداء من ١٨ سبتمبر ١٩٥٢ ) .

وكان مقتضى هذا النص أن المباني التى بدىء فى انشائها بعد ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ لا تسرى عليها أحكام تحديد الأجرة الواردة فى المادة ٤ من قانون سنة ١٩٤٧ ولا أحكام خفض الأجرة بنسبة ١٥٪ التى قررها قانون سنة ١٩٥٢ ، فبقيت أجرة هذه المباني حرة غير مقيدة ، أى انه كان يجوز للمؤجر والمستأجر أن يحدداها باتفاقهما دون تقييد فى ذلك بأى حد يفرضه القانون ، كما كانت الحال بالنسبة الى النوع السابق من الأماكن قبل صدور القانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ ، وبعبارة أخرى فقد كان المؤجر والمستأجر متى تعاقدوا على أجرة معينة لمكان من هذه الفئة يتقيد كل منهما بما اتفقا عليه طوال المدة التى يبقى فيها المستأجر شاغلا العين المؤجرة سواء بمقتضى العقد أو بمقتضى الامتداد الذى يقرره التشريع الاستثنائى ، وبالتالي لا يجوز للمؤجر طلب زيادة الأجرة ولو بعد انتهاء مدة العقد لأنه لا يجوز له فى هذه الحالة الأخيرة طلب الاخلاء ، فلا يجوز له طلب الزيادة حتى لا يتخذ من ذلك وسيلة لاجبار المستأجر على الاخلاء . ولا يجوز للمستأجر طلب نقص الأجرة



لا في أثناء مدة العقد ولا بعد انتهائها ، وإن كان يجوز له في هذه الحالة الأخيرة إخلاء العين بارادته المنفردة وانتهاء التزاماته قبل المؤجر .

على أنه متى أخلى المستأجر العين المؤجرة سواء بارادته أو جبرا عنه بناء على حكم قضائي في الأحوال التي يجوز فيها ذلك ، كان المؤجر يسترد حريته في تحديد الأجرة ، فلا يتقيد في ذلك بالأجرة السابقة ، ويجوز اتفاهه مع المستأجر الجديد على أى أجرة مهما بلغت ، فيصبح مقيدا بهذه الأجرة طوال مدة بقاء المستأجر الجديد في العين المؤجرة ، ما لم يصدر تشريع جديد يقضى بالخفض أو الزيادة (١) .

ثم صدر القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ في يونيه ١٩٥٨ بأضافة مادة جديدة إلى القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ برقم ٥ مكررا ( ٤ ) نصها كالآتي :

« ١ — تخفيض بنسبة ٢٠٪ الأجرور الحالية للأماكن التي أنشئت منذ ١٨ سبتمبر ١٩٥٢ وذلك ابتداء من الأجرة المستحقة عن شهر يوليه سنة ١٩٥٨ .

« ٢ — والمقصود بالأجرة الحالية في أحكام هذه المادة ، الأجرة التي كان يدفعها المستأجر خلال سنة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون ، أو الأجرة الواردة في عقد الايجار أيتهما أقل .

« ٣ — وإذا كان المكان المؤجر لم يكن قد سبق تأجيره ، يكون التخفيض بالنسبة المتقدمة على أساس أجرة المثل عند العمل بأحكام هذا القانون .

« ٤ — وتعتبر الأماكن منشأة في التاريخ المشار اليه في هذه المادة

---

(١) انظر ما تقدم في نبذة ٥٨ .

إذا كان قد انتهى البناء فيها وأعدت للسكنى فعلا في تاريخ ١٨/٩/١٩٥٢ أو بعده .

« هـ — ولا يسرى التخفيض المشار اليه فيما تقدم بالنسبة الى ما يأتى :

« أولا — المباني التى يبدأ فى انشائها بعد العمل بأحكام هذا القانون .

« ثانيا — عقود الايجار المبرمة لمدة تزيد على عشر سنوات » .

وقد نشر هذا القانون فى العدد ١٤ من الجريدة الرسمية بتاريخ ١٢ يونيه ١٩٥٨ وعمل به من تاريخ نشره .

ولأن هذا القانون قد اقتصر على اضافة مادة جديدة الى أحكام القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، فان تطبيقه كان يقتصر على الأماكن التى يسرى عليها هذا القانون الأخير وهى الأماكن الواقعة فى الجهات المشار اليها فى المادة الأولى منه والأماكن الواقعة فى غير هذه الجهات متى كانت مؤجرة لمصالح الحكومه وفروعها أو مجالس المديريات أو للمجالس البلدية والقروية وفقا للمادة ١٤ من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ (٢) ، وهو بعد صدور القانون الحالى رقم ١٩٧٧/٤٩ يقتصر تطبيقه على الأماكن الواقعة فى الجهات المشار اليها فى المادة الأولى منه ، وهى تطابق المادة الأولى من القانون ١٢١/١٩٤٧ مع بعض تعديلات عرضنا لها فى نبذة . هـ

٦٨ — تحديد الأماكن الداخلة فى هذه الفئة — لا يثير تصديد

---

(٢) فى هذا المعنى رأى الجمعية العمومية للقسم الاستشارى للفتوى والتشريع بمجلس الدولة بجلستها المنعقدة فى ١٦ ديسمبر ١٩٥٩ .

الأماكن الداخلة في هذه الفئة صعوبة بالنسبة الى نوعين من الأماكن التي تترى عليها قوانين ايجار الأماكن هما :

١ — الأماكن التي بدىء في انشائها بعد ١٨ سبتمبر ١٩٥٢ وتم انشاؤها قبل ١٢ يونيه ١٩٥٨ (٣) ، وهذه تدخل بطبيعة الحال في هذه الفئة ويسرى على أجرتها قانون سنة ١٩٥٨ (٤) ولو لم يتم شغلها بالسكن قبل ذلك .

٢ — الأماكن التي بدىء في انشائها قبل ١٢ يونيه ١٩٥٨ ، ولو لم

---

(٣) وكذلك الأماكن القديمة التي اخذت عليها في هذه الفترة تعديلات جوهرية تجعلها في حكم المنشأة حديثا ( مصر دائرة اولى ٣٠ يناير ١٩٦١ في القضية ٥٠٨١ لسنة ١٩٥٩ ) وقد جاء فيه انه لما كان البناء موضوع النزاع اصلا شقة واحدة مكونة من خيس حجرات ، فاصبحت في اواخر سنة ١٩٥٧ بفعل الدمى شقتين منفصلتين ، وادخل في الاولى بعض تعديلات من فتح ابواب وسد ابواب ونوافذ ، فهذه تعتبر تعديلات جوهرية تجعل العين المؤجرة في حكم المنشأة حديثا في سنة ١٩٥٧ ، وتترى عليها احكام القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ ، ومصر ( الدائرة ١٢ ) في ٣٠ اكتوبر ١٩٦٠ في القضية ١٧٧/١٩٦٠ ، ومصر ( الدائرة ١٣ ) في ١٤ مايو ١٩٦١ في القضية ٥٠٥٣/١٩٥٩ .

أما التعديلات غير الجوهرية ، فلا تجعل العين في حكم المنشأة حديثا ولا تنقلها من سلطان القوانين السابقة الى سلطان القانون الحالي . وقد قضى طبقا لذلك بأن اقامة حائط يفصل شقة النزاع وتحويل المطبخ الى حجرة لا تعتبر تعديلات تجعلها في حكم المنشأة حديثا ( مصر الدائرة الثانية ٣٠ سبتمبر ١٩٦١ في القضية رقم ٢٤/١٩٦١ ) .

ولايضا مصر ( الدائرة ٩ ) ٢٨ ديسمبر ١٩٦٨ في القضية ١/١٩٦٨ ، ٢٨ ديسمبر ١٩٦٨ في القضية رقم ٥٤٠٠ لسنة ١٩٦٦ .

وانظر ما تقدم في نبذة ٢٣ ونبذة ٥٧ وما سيجىء في النبذة التالية في الهامش ١٧ مكرر .

(٤) وهى تدخل في هذه الفئة ولو كان انشاؤها فوق مباني قديمة ثم انشاؤها قبل ١٨ سبتمبر ١٩٥٢ ( في هذا المعنى مصر — الدائرة ٢ ) في ٢٣ نوفمبر ١٩٥٩ في القضية رقم ٢٧٢٤/١٩٥٩ . وحكم بأن استحداث هذه الأماكن بعد سبتمبر سنة ١٩٥٢ يمكن أن يثبت بالكشف الرسمى المستخرج من سجلات البلدية ( مصر الدائرة ١٢ في ٢٥ ديسمبر ١٩٥٨ في القضايا ارقلم ٣٤١٤ و ٣٤١٥ و ٣٤١٦ لسنة ١٩٥٨ ) .

يتم انشاؤها الا بعد ذلك لأن المادة ٥ مكررا ( ٤ ) تنص في فقرتها الأخيرة على ألا يسرى التخفيض الذي قضى به قانون سنة ١٩٥٨ على المباني التي يبدأ في انشائها بعد العمل بأحكام هذا القانون ، فيؤخذ منها بطريق مفهوم المخالفة أن هذا الحكم يسرى على المباني التي بدىء في انشائها دون أن تتم قبل ١٢ يونيه سنة ١٩٥٨ (٥) . وتملك المحكمة سلطة مطلقة في تكوين عقيدتها عن حقيقة تاريخ انشاء المكان المؤجر من كافة العناصر المطروحة عليها ومن طريق الاستنتاج والاستقراء وكافة المكتات العقلية (٦) .

وقد تقدم أن المباني التي بدىء في انشائها قبل ١٨ سبتمبر ١٩٥٢

---

(٥) في هذا المعنى نقض مبنى ٧ فبراير ١٩٧٩ في الطعن رقم ٣٧٤ سنة ٤٦ ق مجموعة أحكام النقض ٣٠ - ٨٦ - ٩٤ وقد جاء فيه أنه لا يغير من ذلك اعداد تلك الاماكن للسكنى قبل التاريخ المذكور أو بعده . وايضا ٢٨ فبراير ١٩٧٦ في الطعن رقم ٦١١ سنة ٤١ ق ، نقض جنائي ٢٤ مايو ١٩٦٦ مجموعة أحكام النقض الجنائي ١٧ - ٦٩٥ - ١٢٨ وقد جاء فيه « ان المادة الخامسة مكررا (٤) من القانون ١٩٤٧/١٢١ المضافة إليه بالقانون ١٩٥٨/٥٥ والتي يسرى مفعولها اعتبارا من ١٢ يونيه ١٩٥٨ اذ نصت على أنه « ولا يسرى التخفيض المشار إليه فيما تقدم بالنسبة الى ما ياتي : ( اولا ) المباني التي يبدأ في انشائها بعد العمل بأحكام هذا القانون ... » ، فقد نلت وبمفهوم المخالفة على أن مقصود الشارع منها أن يدخل في نطاق تطبيقها المباني التي بدىء في انشائها قبل ١٢ يونيه ١٩٥٨ وسواء أعدت للسكنى قبل هذا التاريخ أو بعده ، وقارن عكس ذلك كامل بنوي نبذة ١٧٦ ص ١٥٦ ، والدائرة ١٥ في ١٦ ديسمبر ١٩٥٩ في القضية ٣٦٢ سنة ١٩٥٩ .

(٦) نقض جنائي ٢٤ مايو ١٩٦٦ مجموعة أحكام النقض الجنائي ١٧ - ٦٩٥ - ١٢٨ .

فاذا اقتنعت المحكمة بأن المكان بدىء في انشائه قبل ١٢ يونيه ١٩٥٨ بحيث يسرى عليه التخفيض الذي قضى به القانون ١٩٥٨/٥٥ وادعى المالك أن الاجرة الواردة في العقد قد روعي فيها هذا التخفيض ، سواء نص على ذلك في العقد أو لم ينص ، تعين على المحكمة أن تحقق صحة هذا الادعاء حتى اذا ما اقتنعت بصحته رفضت اجراء التخفيض من جديد على الاجرة الواردة في العقد ، والا اعتبرت الاجرة الواردة في العقد اجرة غير مخفضة وأجرت عليها التخفيض القانوني ( نقض جنائي ١٧ مايو ١٩٦٦ مجموعة أحكام النقض الجنائي ١٧ - ٦٥٤ - ١١٨ ) .

ولم تتم الا بعد ذلك التاريخ ، تدخل في الفئة الثانية أى التى يسرى عليها القانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ أى أن أجرتها تخفض بنسبة ١٥٪ (٧) ، غير أن عبارة القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ قد شملتها أيضا حيث نصت الفقرة الأولى من المادة ٥ مكررا (٤) على أن « تخفض بنسبة ٢٠٪ الأجرور الحاصلية للأماكن التى أنشئت منذ ١٨ سبتمبر ١٩٥٢ » ، وظاهر أن الأماكن تعتبر أنها قد أنشئت في تاريخ معين بتمامها في هذا التاريخ ويقطع النظر عن تاريخ البدء في انشائها . وقد أراد المشرع أن يحدد كل شك في هذا الشأن ، فنص في الفقرة الرابعة من المادة ٥ مكررا ( ٤ ) ذاتها على أن « تعتبر الأماكن منشأة في التاريخ المشار اليه في هذه المادة اذا كان قد انتهى البناء فيها وأعدت للسكنى فعلا في تاريخ ١٨/٩/١٩٥٢ أو بعده » (٨) .

وبذلك أصبحت المباني التى بدىء في انشائها قبل ١٨/٩/١٩٥٢

---

(٧) انظر نبذة ٥٧ .

(٨) ويلاحظ أن نص هذه الفقرة الرابعة زائد لأن عبارة الفقرة الأولى واضحة وضوحا كاميا ، وقد وجد مثلها في المادة الرابعة من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وفسرت بالمعنى الذى أراد الشارع تأكيد بهذا النص ، فلم يكن ثمة محل لهذا التأكيد ، الا أن يكون الشارع قد لاحظ أن عبارة الفقرة الأولى تشمل بعض الأماكن التى سبق أن سرى عليها قانون سنة ١٩٥٢ فإراد أن يؤكد شمول القانون الجديد لهذا البعض . وهذا ما نستبعده .

ويقطع النظر عن ذلك فإن نص الفقرة الرابعة من المادة ٥ مكررا (٤) المشار اليه معيب لأن عبارته تتسع لاكثر مما يمكن أن يكون المشرع قد قصد اليه ، ذلك أنها تقول أن الأماكن تعتبر منشأة في ١٨/٩/١٩٥٢ إذا كان قد انتهى البناء فيها وأعدت للسكنى فعلا في هذا التاريخ أو بعده . والمعنى الحرفي لهذه العبارة يفيد أنها تجعل جميع المباني التى كانت معدة للسكن في ١٨/٩/١٩٥٢ خاضعة لقانون سنة ١٩٥٨ وللتخفيض الذى قضى به ، في حين أنه من المسلم أن الأماكن التى أعدت للسكنى لغاية ١٧/٩/١٩٥٢ قد خضعت لقانون سنة ١٩٥٢ ولم يقصد مطلقا أن يشملها قانون سنة ١٩٥٨ . وكان يجب أن تعرف الفقرة الرابعة الأماكن المقصودة بها بأنها التى انتهى البناء فيها وأعدت للسكنى فعلا منذ ١٨/٩/١٩٥٢ بدلا من قولها « في تاريخ ١٨/٩/١٩٥٢ أو بعده » ، وقد روعي ذلك في قانون سنة ١٩٦١ .

ولم تتم الا بعد ذلك التاريخ داخلة في نطاق تطبيق كل من قانون سنة ١٩٥٢ القاضي بتخفيض ١٥٪ وقانون سنة ١٩٥٠ القاضي بتخفيض ٢٠٪ ، فهل قصد المشرع حقيقة بذلك أن يخص هذه الفئة من المباني دون غيرها بأن يسرى عليها كلا التخفيضين ، أى أن تنفرد هذه الفئة دون غيرها بأن تخفض بنسبة ٣٥٪ في حين أن ما سبقها لا يخفض الا بنسبة ١٥٪ وما تلاها لا يخفض الا بنسبة ٢٠٪ ، وبماذا يمكن أن يعلل ذلك ؟

ان المذكرة الايضاحية للقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ واضحة الدلالة على أن المقصود بهذا القانون انما هو تنظيم أجور الأماكن التى لم يشملها تنظيم القانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ بسبب انشائها بعد تاريخ العمل به ، خالقانون الجديد صدر لتكملة التنظيم الذى وضعه القانون السابق أى لتخفيض أجور المباني التى لم يشملها تخفيض سنة ١٩٥٢ ، ولا يوجد ما يفيد من قريب أو بعيد قصد المشرع الجمع بين كلا التخفيضين القديم والجديد على أية فئة من فئات المباني • فلابد من التسليم بأن المشرع لم يقصد أن يخضع أجرة أى مبنى الا لأحد التخفيضين اما القديم بنسبة ١٥٪ واما الجديد بنسبة ٢٠٪ •

وازاء ازدواج النصوص ، أى ازاء وقوع هذه الفئة من الأماكن تحت مدلول نص كل من قانون سنة ١٩٥٢ وسنة ١٩٥٨ اللذين يفرض أولهما على هذه الفئة من الأماكن تخفيضاً بنسبة ١٥٪ ويفرض الثانى عليها تخفيضاً بنسبة ٢٠٪ ، ولضرورة اعمال قصد المشرع من حيث عدم اخضاع أى مبنى الا لأحد التخفيضين المذكورين ، فقد رأينا من قبل أنه يتعين القول بوجود تعارض بين القانونين ، وأن رفع هذا التعارض يقتضى تطبيق القواعد العامة في هذا الشأن وهى تقتضى بأنه اذا تعارض قانون جديد وقانون سابق فإن الجديد ينسخ السابق نسخاً ضمناً فيما تعارضاً فيه • وبناء على ذلك يعتبر قانون سنة ١٩٥٨ نافذاً قانون سنة ١٩٥٢ فيما كان يقضى به هذا الأخير من سريان حكمه

على المباني التي بدىء في انشائها قبل ١٨ سبتمبر ١٩٥٢ ولم تتم الا بعد هذا التاريخ . فيقف ابتداء من ١٢ يونيه ١٩٥٨ سريان قانون سنة ١٩٥٢ على هذه المباني ويسرى عليها ابتداء من هذا التاريخ القانون الجديد ، أى أن أجرتها تخفض بنسبة ٢٠٪ بدلا من التخفيض الذى كان ساريا عليها بنسبة ١٥٪ (٩) .

وقد أيدنا في هذا الرأى أكثر الشراح وسارت عليه أغلبية الأحكام (١٠) .

(٩) ويلاحظ أن الفرق بين القانونين لا يقتصر على الفرق في نسبة التخفيض ( ١٥٪ أو ٢٠٪ ) . وإنما يمتد أيضا الى تعيين اجرة الأساس التي يسرى عليها التخفيض بالنسبة المقررة ، فهي في قانون سنة ١٩٥٢ اجرة شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ أو اجرة المثل في ذلك الشهر ، وفي قانون سنة ١٩٥٨ اجرة شهر يونيه ١٩٥٨ أو اجرة المثل في ذلك الشهر . فإذا كان هناك عقد سار من سبتمبر ١٩٥٢ الى يونيه ١٩٥٨ دون تغيير في الاجرة المنسأة فيه فتكون هذه الاجرة هي الأساس بالنسبة الى تطبيق كل من القانونين . فتخفيض بنسبة ١٥٪ من اول أكتوبر سنة ١٩٥٢ الى آخر يونيه ١٩٥٨ ثم ترفع نسبة التخفيض الى ٢٠٪ ابتداء من اول يوليه سنة ١٩٥٨ .

أما اذا كانت العين غير مؤجرة في ١٨/٩/١٩٥٢ فتكون اجرة الأساس بها يتعلق بها بالنسبة الى الفترة السابقة على اول يوليه ١٩٥٨ هي أجرتها أو اجرة مثلها في سبتمبر سنة ١٩٥٢ ويجرى عليها التخفيض بنسبة ١٥٪ ، وتصبح هذه الاجرة ذاتها هي اجرة الأساس الفعلية في يونيه ١٩٥٨ ترفع نسبة التخفيض فيها الى ٢٠٪ .

وإذا لم يسبق تأجير العين قبل اول يوليه ١٩٥٨ ، فلا محل لتعيين اجرة الأساس الخاصة بها بالنسبة للبدء السابقة ، وتعين اجرة الأساس التي تحكم أجرتها في العقد الجديد باجرة المثل في شهر يونيه ١٩٥٨ ثم تخفض بنسبة ٢٠٪ .

(١٠) انظر السنهوري ج ٦ ص ٩٦٤ ، محمد لبيب شنب في شرح عقد الإيجار نبذة ٥٥ ص ٧٢ ، عبد الناصر الخطار ص ١١٨ ، نعمان جبعة ص ١١١ ، مصر ( الدائرة ٥١ ) بتاريخ ٢٥ مايو سنة ١٩٦٠ في القضية رقم ٥٢٠٧ سنة ١٩٥٩ ( المرفوعة من الدكتور أحمد حشمت أبو ستيت ضد عبد المجيد اسماعيل بركات ) والقضايا المضمومة لها رقم ٢٣٧٣ و ٣١٤٧ و ٢٥٦١ و ١٤٤٤ وقد جاء فيه انه لا خلاف بين الطرفين في أن عبارة المدعى عليه قد بدىء في انشائها قبل ١٨/٩/١٩٥٢ وأنها لم تصبح معدة للسكن الا =

= بعد ذلك ، وحيث ان المادة ٥ مكررا ( ٤ ) المضافة بالقانون ١٩٥٨/٥٥ نصت على ان تخفض بنسبة ٢٠ ٪ الاجور الحالية للاماكن التى انشئت منذ ١٨/٩/١٩٥٢ كما نصت الفقرة الرابعة من المادة ذاتها على تعريف للاماكن التى انشئت منذ ١٨/٩/١٩٥٢ ، فعرفتھا بأنها المباني التى يكون قد انتهى ابناءؤها فيها واعدت للسكن ، فعلا في تاريخ ١٨/٩/١٩٥٢ او بعده . وطبقــ لهذه النصوص الواضحة ينطبق القانون ٥٥ لسنة ١٩٥٨ على جميع الاماكن التى تم انشاؤها منذ ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ ولو كان قد بدىء في انشائها قبل هذا التاريخ ، الا انه لما كان القانون ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ قد نص في المادة ٥ مكررا ( ١ ) المضافة للقانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على ان « تخفض بنسبة ١٥ ٪ الاجور الحالية للاماكن التى انشئت منذ اول يناير سنة ١٩٤٤ وذلك ابتداء من الاجرة المستحقة عن شهر اكتوبر سنة ١٩٥٢ » كما نصت المادة ٥ مكررا ( ٣ ) « لا يسرى الخفض المشار اليه في المادتين السابقتين على ما ياتى :

« أولا - المباني التى يبدأ في انشائها بعد العمل بهذا القانون ... » . ويؤخذ من النص الاخير بطريق مفهوم المخالفة ان حكم المادة ٥ مكررا ( ١ ) سرى على المباني التى بدىء في انشائها قبل ١٨/٩/١٩٥٢ ولو لم يتم انشاؤها الا بعد ذلك .

وبين مما تقدم ان المباني التى بدىء في انشائها قبل ١٨/٩/١٩٥٢ ولم يتم انشاؤها الا بعد هذا التاريخ يشملها في الظاهر كل من القانونين ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ و ٥٥ لسنة ١٩٥٨ ويسرى عليها كلا التخفيضين وتنفرد بذلك هذه المباني ومنها عبارة المدعى بتخفيض مزدوج مع ان ارادة المشرع واضحة في المذكرة الايضاحية للقانون ٥٥ لسنة ١٩٥٨ في انه لم يقصد بالتخفيض الا منم المخالاة في طلب الاجور المرتفعة عن الاماكن التى بقى تقدير اجرتها متروكا لارادة المالك وحدهم ولوحظ فيها المخالاة التى جاوزت حد التخفيض الذى سبق اقراره بالنسبة للمباني التى خضعت لاحكام القانون ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ ، ومن ثم فان المشرع لم يقصد باصداره القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ الى تطبيق احكامه على المباني التى تكون قد خضعت للتخفيض الذى ترره القانون ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ .

وحيث انه ترتيبا على ما تقدم يتعين الرجوع الى القواعد الخاصة بالتعارض بين القوانين فيما يتعلق بهذه الطائفة من الاماكن ، وتقتضى هذه القواعد بان الاصل في نسخ التشريع ان يتم بنص صريح بتقصينه تشريع لاحق وقد يكون الفسخ ضمنا . وللنسخ الضمني صورتان ، فلما ان يصدر تشريع جديد يشتمل على نص يتعارض تعارضا تليا مع نص في التشريع القديم ، وفي هذه الحالة يقتصر الفسخ على الحدود التى يتحقق فيها التعارض . واما ان يصدر تشريع جديد يتقدم تطبيقا كاملا وضما من الاوضاع تعرض له تشريع سابق وفي هذه الحالة يعتبر التشريع السابق منسوخا جملة وتفصيلا ولو انتفى التعارض بين بعض نصوص هذا التشريع ونصوص =



= التشريع الذي تلاه ( مجموعة الاعمال التحضيرية للقانون المدني الجزء الاول — مذكرة المشروع التمهيدى للمادة ٢ من القانون المدني ص ١٩٦ ) .

ويقتضى تطبيق القواعد سائلة الذكر يتعين ان يطبق على هذه الطائفة من الاماكن التخفيض بنسبة ١٥ ٪ حتى آخر يونيه ١٩٥٨ ، ثم بنسبة ٢٠ ٪ ويكون التخفيض الجديد ابتداء من يولييه سنة ١٩٥٨ وذلك عن الاجرة المتفق عليها في العقد أو اجرة المثل في اكتوبر سنة ١٩٥٢ اذا لم يكن قد سبق تاجير المكلن .

وحيث ان اماكن النزاع موضوع هذه الدعاوى لم يكن قد سبق تاجيرها في اكتوبر سنة ١٩٥٢ ومن ثم يتعين للفصل في النزاع المطروح تقدير اجرة المثل لهذه الاماكن في اكتوبر سنة ١٩٥٢ مخفضا بنسبة ١٥ ٪ حتى آخر يونيه سنة ١٩٥٨ ومخفضا بنسبة ٢٠ ٪ من اول يولييه سنة ١٩٥٨ وتري المحكمة تحقيق ما تقدم بنسب خبير للقيام بالهمة المخرجة بنطوق الحكم .

وايضا مصر الدائرة الثانية في ٢٧ يونيه ١٩٦٠ في القضية رقم ٢١٠٦ سنة ١٩٦٠ ومصر الدائرة ٥٠ في ٢٩ ديسمبر ١٩٦٠ في القضية رقم ١٧٠٤ سنة ١٩٦٠ ( المروعة من الدكتور يوسف فهمي ساليان وآخرين ضد الاستاذ يوسف صلاح الدين المحامى ) وقد جاء فيه « ان المباني التى بديء في انشائها قبل ١٨/٩/١٩٥٢ ولم تتم الا بعد ذلك التاريخ تدخل في الفئة الثانية اى التى يسرى عليها القانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ اى ان اجرتها تخفض بنسبة ١٥ ٪ ، غير ان عبارة القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ قد شملتها ايضا حيث نصت الفقرة الاولى من المادة ٥ مكررا ( ٤ ) على ان تخفض بنسبة ٢٠ ٪ الاجور الحالية للاماكن التى انشئت منذ سبتمبر ١٩٥٢ ، وظاهر ان الاماكن تعتبر انها انشئت في تاريخ معين يتبناها في هذا التاريخ وبفرض النظر عن تاريخ البدء في انشائها . وقد اراد المشرع ان يحدد كل شك في هذا الشأن ، فنص في الفقرة الرابعة من المادة ٥ مكرر ( ٤ ) ذاتها على ان تعتبر الاماكن منشأة في التاريخ المشار اليه في هذه المادة اذا كان قد انتهى البناء فيها واعدت للسكن ماعلا في تاريخ ١٨/٩/١٩٥٢ او بعده . وبذلك أصبحت المباني التى بديء في انشائها قبل ١٨/٩/١٩٥٢ ولم تتم الا بعد ذلك التاريخ داخلة في نطاق تطبيق كل من قانون سنة ١٩٥٢ القاضى بتخفيض ١٥ ٪ وقانون سنة ١٩٥٨ القاضى بتخفيض ٢٠ ٪ ، فهل قصد المشرع حقيقة بذلك ان يخص هذه الفئة من المباني دون غيرها بان يسرى عليها كلا التخفيضين ؟ وازاء ازدواج النصوص اى آراء هذه الفئة من الاماكن تحت نص كل من قانون سنة ١٩٥٢ وقانون سنة ١٩٥٨ اللذين يفرض اولهما على هذه الفئة من الاماكن تخفيضاً بنسبة ١٥ ٪ ويفرض الثانى عليها تخفيضاً بنسبة ٢٠ ٪ ، ولضرورة اعمال قصد المشرع من حيث عدم اخضاع اى مبنى الى احدى التخفيضين يعين القول بوجود تعارض بين القانونين ، ويقتضى رفع هذا التعارض تطبيق القواعد العامة في هذا الشأن ، وهى تقضى بأنه اذا تعارض قانون جديد وقانون سابق فان الجديد ينسخ السابق نسخاً ضمناً فيها تعارضاً =

غير أن هناك بخلاف ذلك رأيين آخرين في هذا الشأن :

الأول يطلب نص الفقرة ٤ من المادة ٥ مكررا ( ٤ ) التي عرفت  
أماكن التي تعتبر منشأة منذ ١٨ سبتمبر ١٩٥٢ - وهي التي أضيفت  
بالقانون ٥٥ لسنة ١٩٥٨ - على دلالة المفهوم المخالف المستفاد من المادة  
٥ مكررا ( ٣ أولا ) وهي التي أضيفت بالمرسوم بقانون رقم  
١٩٩/١٩٥٢ ، ويذهب بناء على ذلك إلى أن المكان الذي بدأ انشاؤه قبل  
١٨/٩/١٩٥٢ ولم يتم إلا منذ هذا التاريخ يدخل في أماكن القسم  
الثالث دون أماكن القسم الثاني ، فتبقى الأجرة فيه دون تخفيض إلى  
آخر يونيه ١٩٥٨ ثم تخفض بنسبة ٢٠٪ ابتداء من أول يونيه سنة  
١٩٥٨ (١١) .

---

= فيه . وبناء عليه يعتبر قانون سنة ١٩٥٨ ناسخا لقانون سنة ١٩٥٢ فيه  
كان يقضى به هذا الأخير من سريان حكمه على المباني التي بدىء في انشائها قبل  
سنة ١٩٥٢ ولم تتم إلا بعد هذا التاريخ ، فيقف ابتداء من ١٢ يونيه ١٩٥٨  
سريان قانون سنة ١٩٥٢ على هذه المباني ، ويسرى عليها ابتداء من هذا  
التاريخ القانون الجديد أي أن أجرتها تخفض بنسبة ٢٠٪ بدلا من التخفيض  
الذي كان ساريا عليها بنسبة ١٥٪ .

وأيضا الفيوم الابتدائية ( الدائرة الرابعة ) ١٤ نوفمبر ١٩٦٧ في  
القضية رقم ٢٢ سنة ١٩٦٧ مدنى كلى وقد جاء فيه أن الفقه والقضاء قد  
استقرا أمام هذه النصوص المتعارضة على أن يجعل المكان خاضعا لأحكام  
القانون ١٩٩/١٩٥٢ لتخفيض أجرته بنسبة ١٥٪ إلى آخر شهر يونيه  
١٩٥٨ ثم تخفض بنسبة ٢٠٪ أعمالا للقانون ٥٥/١٩٥٨ ابتداء من أول  
يوليه ١٩٥٨ ، أما إذا كان المكان قد أنشئ وأعد للاستغلال بالفعل قبل  
١٨/٩/١٩٥٢ فإنه يندرج تحت نصوص المرسوم بقانون رقم ١٩٩/١٩٥٢  
ويخرج عن نطاق تطبيق القانون ٥٥/١٩٥٨ . وأيضا استئناف القاهرة  
الدائرة ١٥ بتاريخ ٢٨ فبراير ١٩٧٦ في الاستئناف رقم ٢٦٠٨ سنة ٩٢ ق .

(١١) كابل محمد بدوى نيذة ١٧ ص ١٤٩ و ١٥٠ ، والإحكام التي  
لشار إليها السنهاورى ج ٦ في هلمش ص ٩٦٦ ويضاف إليها مصر ( الدائرة  
١٣ برئاسة القاضي رئيس مرقس منصور ) ٢٨ أكتوبر ١٩٦٢ في القضية  
رقم ١٦٠٨ سنة ١٩٥٩ وقد جاء فيه : أنه لا يصح الأخذ بمفهوم المخالفة من  
نص الفقرة أولا من المادة ٥ مكررا والقول بما يقول به الرأي الآخر الذي  
تطرعه المحكمة بحق أن القانون ١٩٩/١٩٥٢ يسرى على المباني التي بدىء=

ويلاحظ على هذا الرأي أنه يهدر مفهوم المخالفة المستفاد من نص المادة ٥ مكررا ( ٣ ) ، وهو حكم قانوني تضمنه ذلك النص وواجب التطبيق كمفهوم العبارة تماما . وقد اعتبر فعلا كذلك منذ صدور المرسوم بقانون ١٩٥٢/١٩٩ وطبق فعلا على الأماكن المذكورة وخففت أجرتها فعلا بنسبة ١٥٪ منذ صدور ذلك المرسوم بقانون ، فمن غير المعقول اهدار هذا الحكم والغاء ما تم من تطبيقه خلال ست سنوات ، دون سند أو نص قانوني جديد يقرر ذلك .

والرأي الثاني ، على العكس من الرأي السابق ، يذهب الى أن الأماكن التي نحن بصددنا تدخل في القسم الثاني دون القسم الثالث ، باعتبار أنها منذ صدور القانون ١٩٥٢/١٩٩ مسلم بدخولها في القسم الثاني وقد خضعت بالفعل للتخفيض الذي قضى به القانون المذكور ( أو يجب على الأقل أن تخضع له ) ، وأن ارادة المشرع واضحة في عدم

---

= في انشائها قبل ١٨/٩/١٩٥٢ ولو لم يتم انشاؤها الا بعد ذلك التاريخ اذ شرط الاخذ بمفهوم المخالفة ان لا يصطلم هذا المفهوم ، المخالف بنص آخر . يضاف الى ذلك ان نص المادة ٥ مكررا يقضى بتخفيض الاجور السارية وقت العمل بالقانون فكيف يكون للبناء الذي لم يتم انشاؤه اجرة سارية ؟ » .

ونحن لا نرى اين وجد الحكم المذكور النص الذي اصطلم به المفهوم المخالف لنص الفقرة ( اولا ) من المادة ٥ مكررا المضافة بالقانون ١٩٥٢/١٩٩ وقت صدور هذا النص الاخير حيث ان التعارض لم يوجد الا بعد ذلك بأكتر من خمس سنوات بصور القانون ١٩٥٨/٥٥ ، أما قبل ذلك فلم يكن المفهوم المخالف للمادة ٥ مكررا يصطلم بأى نص ، ومن المسلم ان التعارض الذي يمنع من الاخذ بالمفهوم المخالف أنها هو التعارض الذي يقوم بين هذا المفهوم وبين نص آخر في صلب القانون ذاته ، أما اذا وجد هذا التعارض بينه وبين قانون آخر لاحق له كما هي الحال بين المفهوم المخالف لنص المادة ٥ مكررا (٣) المضافة بقانون سنة ١٩٥٢ ونص المادة ٥ مكررا ( ٤ ) المضافة بالقانون ١٩٥٨/٥٥ فانه لا يمنع من الاخذ بالمفهوم المخالف ، على ان يلجأ في رفع التعارض بينه وبين النص الجديد الى قواعد التفسير . وكذلك الاعتراض المستند الى نص المادة ٥ مكررا ( ٢ ) على تخفيض الاجور السارية وقت العمل بالقانون مردود بأن القانون نفسه نص في المادة ٥ مكررا ( ٢ ) على ان تكون الاجرة بالنسبة للامكن المذكورة في المادة السابقة اذا لم يكن قد سبق تأجيرها على اساس اجرة المثل عند العمل بهذا القانون .

اخضاع المكان الواحد لتخفيضين الذين تقررا بقانوني ١٩٥٢ و ١٩٥٨ وقصر تخفيض سنة ١٩٥٨ على الأماكن التي لم يسر عليها تخفيض سنة ١٩٥٢ ، ومؤدى ذلك خضوع هذه الأماكن للتخفيض بنسبة ١٥٪ من أجرة سبتمبر سنة ١٩٥٢ وعدم خضوعها لتخفيض الـ ٣٠٪ من أجرة يولييه سنة ١٩٥٨ (١٢) .

ومن الأحكام التي ذهبت هذا المذهب ما قضى برفض الدعوى فحسب أى برفض التخفيض المطلوب طبقا لقانون سنة ١٩٥٨ . دون بحث ما إذا كان المكان طبق عليه تخفيض سنة ١٩٥٢ أم لا (١٣) . ومنها ما رفض تطبيق قانون سنة ١٩٥٨ وانتقل من ذلك الى البحث فيما اذا كان تخفيض سنة ١٩٥٢ قد طبق على هذا المكان أم لا ، لينى على ذلك رفض الدعوى في حالة الإيجاب أو الحكم بالتخفيض طبقا لقانون سنة ١٩٥٢ في حالة السلب (١٤) .

ويلاحظ على هذا الرأي أنه يهدر نص الفقرة ٤ من المادة ٥ مكررا ( ٤ ) المضافة بالقانون ١٩٥٨/٥٥ اهدارا تاما بمقولة أن نصها معيب ، ولكن هذه الحجة لا تكفي لإهدار النص واستيعاده ، وغاية الأمر أنها توجب الالتجاء الى تفسيره بتقريبه من النصوص الأخرى الصادرة معه ، ومن بينها نص الفقرة الأولى من المادة ذاتها التي تنص على أن « تخفض بنسبة ٣٠٪ الأجرور الحالية للأماكن التي أنشئت منذ ١٨ سبتمبر ١٩٥٢ وذلك ابتداء من الأجرة المستحقة عن شهر يولييه ١٩٥٨ » ، فإن هذه العبارة واضحة في سريان التخفيض على كل ما تم انشاؤه

---

(١٢) مصر ( الدائرة ٤ ) في ١٣ ديسمبر ١٩٥٨ في القضية رقم ٢٧٦٨ سنة ١٩٥٨ ( الأستاذ هنرى نصيف المصرى وآخرين ) .

(١٣) مصر ( الدائرة ١٩ ) في ٢٦ أبريل ١٩٥٩ في القضية رقم ٣٧٩٥ سنة ١٩٥٨ .

(١٤) مصر ( الدائرة ٥٠ ) في ٢٩ ديسمبر ١٩٦٠ في القضية رقم ١٧٠٤ سنة ١٩٥٨ .

قبل ١٨/٩/١٩٥٢ ، وواردة في صيغة مطلقة تشمل ما بدىء في انشائه قبل ١٨/٩/١٩٥٢ وما بدىء في انشائه بعد التاريخ المذكور ، فيبقى بعد ذلك أن الأماكن التي بدىء في انشائها قبل ١٨/٩/١٩٥٢ ولم تتم الا بعده تقع تحت حكم قانون سنة ١٩٥٨ القاضي بتخفيض الأجرة بنسبة ٢٠٪ ، مع دخولها من قبل تحت حكم قانون ١٩٥٢ القاضي بتخفيض الأجرة بنسبة ١٥٪ ، ويبقى أيضا أن نية المشرع واضحة من الأعمال التحضيرية في عدم الجمع بين التخفيضين بالنسبة لأى مكان مؤجر ، الأمر الذى يستتبع عدم جواز الجمع بين تطبيق القانونين على مكان واحد ، ويكشف عن عيب في القانون الجديد من حيث تناقضه فيما خضع لنص القانون السابق وتعارضه مع نصه ، مما يقتضى الالتجاء مرة أخرى الى طريق التفسير لرفع هذا التعارض والتوفيق بين سلطان القانونين ، وذلك باعتبار الأماكن التى نحن بصددنا داخلة بمقتضى قانون سنة ١٩٥٢ فى القسم الثانى الذى تحدد أجرته على أساس أجرة شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ مخفضة بنسبة ١٥٪ طالما بقيت داخلة فى القسم الثانى وحده بمقتضى قانون سنة ١٩٥٢ أى لغاية شهر يونيه سنة ١٩٥٨ ، واعتبار قانون سنة ١٩٥٨ ناسخا ضمنا لقانون سنة ١٩٥٢ فى شأن هذه الأماكن بالذات وناقلا اياها — بمجرد صدوره — من القسم الثانى الذى كانت داخلة فيه بمقتضى قانون سنة ١٩٥٢ الى القسم الثالث الذى يسرى عليه قانون سنة ١٩٥٨ وتحدد أجرته على أساس أجرة شهر يونيه سنة ١٩٥٨ مخفضة بنسبة ٢٠٪ ، ويمكن تعليل ذلك بأن هذه الطائفة من الأماكن هى أقرب الى ما بدىء فى انشائه بعد ١٨/٩/١٩٥٢ منها الى ما بدىء فى انشائه فى أوائل سنة ١٩٤٤ والسنوات التالية لها ، ويكون هذا التفسير مؤديا الى مساواتها بالأولى لا بالثالثة.

ولا يصح الاعتراض على هذا الحل — كما ذهب الى ذلك حكم ٢٦ أبريل سنة ١٩٥٩ المشار اليه فى الهامش — بأن من شأنه ، مع نص قانون سنة ١٩٥٨ على أن تخفض بنسبة ٢٠٪ الأجور الحالية وتعليقه المقصود بالأجرة الحالية بأنها الأجرة التى كان يدفعها المستأجر خلال

سنة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون ( وهي في حالتنا الأجرة الأصلية المتفق عليها في العقد مخفضة بنسبة ١٥٪ ) ، أن يؤدي الى الجمع بين التخفيضين ، ذلك الجمع المسلم بوجوب تفاديه لأنه لم يخطر ببال المشرع ، بل الثابت أن ارادة المشرع كانت متجهة الى عدمه ، لا يصح الاعتراض بذلك اذ يمكن رده بأن عبارة « الأجرة الحالية » الواردة في الفقرة الأولى وتعريف المشرع اياها في الفقرة الثانية من المادة ٥ مكررا ( ٤ ) لم ينظر فيها الا الى الحالة العادية الغالبة وهي الحالة التي لا يكون فيها المكان المؤجر قد سبق خضوعه الى التخفيض القانوني الذي تقرر في سنة ١٩٥٢ ، أما الحالة الشاذة التي نحن بصدددها والتي نشأت من وقوع هذه الطائفة من الأماكن تحت مدلول نص كلا القانونين المتعاقبين ، فلم تكن ملحوظة عند النص في قانون سنة ١٩٥٨ على خفض الأجرة الحالية وعلى تعريف المقصود بهذه الأجرة .

ولذلك فإن هذا التعريف لم يقصد به الا الأجرة المتفق عليها في العقد أو التي خفضت بعد العقد باتفاق الطرفين . أما الأجرة المخفضة بموجب قانون سنة ١٩٥٢ فلم تكن هي المقصودة بتعريف الأجرة الحالية، وأذن يتعين اذا أريد خفض أجرة هذه الأماكن بنسبة ٢٠٪ عملا بقانون سنة ١٩٥٨ أن تعتبر الأجرة المتفق عليها في العقد أساسا لهذا التخفيض الجديد ابتداء من أول يوليه سنة ١٩٥٨ .

على أننا نعتزف بأن هذا الحل وأي حل آخر يمكن التفكير فيه في ظل النصوص الحالية ان هي الا حلول اضطرارية يلجأنا اليها — نحن وغيرنا من رجال القانون — عيب الصياغة الذي جعل قانون سنة ١٩٥٨ يشمل بحكمه فئة من المباني شملها قانون سنة ١٩٥٢ ، ولكنا نرى أن الحل الذي نقول به هو — مع كل ما يمكن أن يوجه اليه من اعتراض — أقرب للحلول الى احترام النصوص القانونية الصريحة وأدناها الى تحقيق العدالة عند تطبيق هذه النصوص بل وربما كان هو الوحيد الذي

يوفق بين هذين الهدفين ، لأن مذهب القائلين بدخول هذه الطائفة من الأماكُن في القسم الثاني فقط وخضوعها لتخفيض ١٥٪ من أجرة سبتمبر سنة ١٩٥٢ يؤدي إلى اهدار النصوص الصريحة التي وردت في قانون سنة ١٩٥٨ شاملة هذه الطائفة من الأماكُن ، ولأن المذهب القائل بخضوع هذه الأماكُن لتخفيض ٢٠٪ من أجرة يونيه ١٩٥٨ فقط تطبيقا للقانون ١٩٥٨/٥٥ يؤدي إلى اهدار نصوص قانون سنة ١٩٥٢ التي سرت ولطبقت فعلا على هذه الأماكُن حتى شهر يونيه سنة ١٩٥٨ ، ولأن الرأي الذي قد يؤدي إليه ظاهر النصوص بتطبيق قانون سنة ١٩٥٨ على هذه الأماكُن فوق ما سبق تطبيقه عليها من تخفيض بمقتضى قانون سنة ١٩٥٢ من شأنه أن يلحق بأصحاب هذه الأماكُن ظلما غادحا ويضمهم في مركز شاذ دون سائر أصحاب الأماكُن المؤجرة ما كان المشرع ليقره بأي حال لو خطر بباله أن تطبيق النصوص سيؤدي إليه .

ولذلك اقترحنا علاجا لهذا الوضع أن يتدخل المشرع بتعديل قانون سنة ١٩٥٨ تعديلا بسيطا يزيل عنه هذا العيب ويجعل تطبيقه سهلا لا يثير خلافا ، وذلك بأن يستبدل بعبارة « الأماكُن التي أنشئت منذ ١٨/٩/١٩٥٢ » الواردة في الفقرة الأولى من المادة ٥ مكررا ( ٤ ) عبارة « الأماكُن التي تم انشاؤها بعد ١٨/٩/١٩٥٢ » وأن تحذف عبارة الفقرة الرابعة من تلك المادة حذفا بلا مقابل حيث تصبح عبارة الفقرة الأولى بعد تعديلها في غنى عن كل تفسير أو تعريف . وإذا أريد الابقاء على الفقرة الرابعة المذكورة فليكن تعديلها بتغيير نهايتها فقط باستبدال عبارة « ١٨/٩/١٩٥٢ » بعبارة « في تاريخ ١٨/٩/١٩٥٢ أو بعده » فيصبح نصها المعدل على الوجه الآتي :

« وتعتبر الأماكُن منشأة في التاريخ المشار إليه في هذه المادة إذا كان قد انتهى البناء فيها وأعدت للسكنى بعد ١٨/٩/١٩٥٢ » .

وفي انتظار تدخل المشرع لاجراء هذا التعديل عرض الأمر على

محكمة النقض ، فأخذت فيه بالرأى الذى نادينا به ودافعنا عنه طوال السنين الماضية منذ صدور القانون رقم ١٩٥٨/٥٥ ، فقررت فى حكمها الصادر بتاريخ ٢٤ ديسمبر ١٩٧٥ فى الطعن رقم ٥٤٣ سنة ٤٠ ق (١٥) أن الأماكن التى بدىء فى انشائها قبل ١٨/٩/١٩٥٢ وتم انشاؤها بعد ذلك وقبل صدور القانون ١٩٥٨/٥٥ تخضع أولا للقانون ١٩٥٢/١٩٩ ثم تخضع للقانون ١٩٥٨/٥٥ ابتداء من تاريخ العمل به ، فترفع نسبة التخفيض فيها الى ٣٠٪ ، وقالت فى ذلك « أن مؤدى ما تنص عليه المادة ٥ مكررا ( ٤ ) من قانون ايجار الأماكن المضافة بالقانون ١٩٥٨/٥٥ أن يشمل نطاق تطبيقها — اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون وهو ١٢ يونيه ١٩٥٨ — تلك الفئة من المباني التى بدىء فى انشائها قبل ١٨ سبتمبر ١٩٥٢ ولم تتم الا بعد هذا التاريخ ، ومن ثم غانها تدخل فى مجال تطبيق أحكام المرسوم بقانون ١٩٥٢/١٩٩ وكذلك القانون رقم ١٩٥٨/٥٥ ، واذا كانت المذكرة الايضاحية للقانون الأخير واضحة الدلالة فى أن المقصود به تنظيم أجور الأماكن التى لم يشملها المرسوم بقانون السابق عليه بسبب انشائها بعد تاريخ العمل به ، ولا تفيد ارادة المشرع الجمع بين كلا التخفيضين المقررين بالقانونين ، فان هذه الأمكنة تخضع لأحكام المرسوم بقانون رقم ١٩٥٢/١٩٩ بتخفيض أجرتهما بنسبة ١٥٪ حتى آخر يونيه ١٩٥٨ ، ثم تصير نسبة التخفيض بمعدل ٣٠٪ ابتداء من أول يوليه ١٩٥٨ اعمالا للقانون ١٩٥٨/٥٥ (١٦) .

غير أنه يلاحظ أن المرسوم بقانون ١٩٥٢/١٩٩ يقضى بخفض أجره سبتمبر ١٩٥٢ أو أجره المثل فى ذلك الشهر بنسبة ١٥٪ ، وان القانون ١٩٥٨/٥٥ يجعل أجره الأساس التى يسرى عليها التخفيض

---

(١٥) مجموعة أحكام النقض ٢٦ — ١٦٨٦ — ٣١٥ .  
(١٦) وفى هذا المعنى أيضا نقض مدنى ٢٤ ديسمبر ١٩٧٥ مجموعة أحكام النقض ٢٦ — ١٦٨٦ — ٣١٥ ، ٢٤ مارس ١٩٧٦ فى الطعن رقم ٧٣٣ سنة ٤٠ ق مجموعة أحكام النقض ٢٧ — ٧٦٤ — ١٤٨ ، ٢٨ مارس ١٩٨١ فى الطعن رقم ٤٠١ سنة ٤٦ ق .



بنسبة ٢٠٪ هي أجره نهر يونيه ١٩٥٨ أو أجره المثل في ذلك الشهر ،  
غلا يكفى رفع نسبة التخفيض من ١٥ الى ٢٠٪ ابتداء من أجره شهر  
يوليه ١٩٥٨ اذا كانت أجره المثل في يونيه ١٩٥٨ تزيد على أجره المثل  
في سبتمبر ١٩٥٢ ، بل يتمين في هذه الحالة البحث عن أجره المثل في  
يونيه ١٩٥٨ واجراء التخفيض عليها بنسبة ٢٠٪ دون الاكتفاء برفع  
نسبة التخفيض من ١٥ الى ٢٠٪ من أجره سبتمبر ١٩٥٢ ولو كانت  
هذه الأجرة الأخيرة ثابتة لأنها لا يصح اعتبارها هي ذاتها أجره يونيه  
١٩٥٨ الا اذا قام الدليل على ذلك .

كذلك لا يكفى أن يطبق الحكم القانون رقم ١٩٥٨/٥٥ بتخفيض  
الأجرة المعمول بها وقت صدوره بنسبة ٢٠٪ دون مراعاة لانطباق  
المرسوم بقانون رقم ١٩٥٢/١٩٩ على المعين المؤجرة في الفترة السابقة  
عليه . فاذا ترتب على خطئه هذا أن حجب الحكم نفسه عن مناقشة  
ما ساقه الطاعنان من دفاع قوامه انهما راعيا عند التعاقد أحكام المرسوم  
بقانون رقم ١٩٥٢/١٩٩ وأن الأجرة المبينة في العقد مخفضة فعلا  
بمقدار ١٥٪ عن أجره المثل في شهر سبتمبر ١٩٥٢ ، وهو دفاع جوهرى  
قد يكون من شأن تمحيصه تغيير وجه الرأى في الدعوى ، وكان لا يشفع  
لتبرير قضاء الحكم قوله انه ثبت لديه أن هذا المرسوم بقانون الأخير  
لم يطبق فعلا ، لأن هذه العبارة المرسلة لا يبين منها كيفية وصوله الى  
هذه النتيجة ولا توضح أسانيد الترجيح لأدلة نفى حصول التخفيض  
بالفعل ، فانه يكون قاصر البيان علاوة على الخطأ في تطبيقه القانون (١٧)

٦٩ - حكم أجره هذه الأماكن حتى آخر يونيه ١٩٥٨ - كان حكم  
أجرة هذه الطائفة من الأماكن حتى آخر يونيه ١٩٥٨ حكم أجرة الطائفة

---

(١٧) نقض مدنى ٢٤ مارس ١٩٧٦ مجموعة احكام النقض ٢٧ -

السابقة حتى آخر سبتمبر ١٩٥٢ (١٧ مكرر) ، أى انه لم يكن يسرى عليها حكم المادة الرابعة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ولا حكم المادتين ٥ مكررا (١) و ٥ مكررا (٢) المضافتين بالمرسوم بقانون ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ (١٨) ، فكانت هذه الأجرة يحددها اتفاق الطرفين دون قيد أو حد الا ما يفرضه عليها القانون الاقتصادى ، قانون العرض والطلب .

وكان الماقدان متى تم الاتفاق بينهما على أجرة معينة ، يلتزم بها كل منهما طوال مدة العقد الأصلية ومدة امتداده الامتداد الاتفاقى أو مدة تجديده تجديدا صريحا أو ضمنيا أو مدة الامتداد القانونى الذى تنقضى به أحكام القانون المدنى (١٨ مكرر) .

---

(١٧ مكرر) وكما تقدم بنسابة الطائفة الثانية من الاماكن فى نبذة ٥٧ ، فإنه اذا كان المكان داخلا أصلا فى القسم الثانى ثم ادخلت عليه أو على جزء منه تغييرات جوهرية تجعله فى حكم المنشأ بعد ١٨ سبتمبر ١٩٥٢ ، فإن أجرته تكون حرة منذ انشائه الى حين صدور القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ يسرى عليه هذا القانون وتخضع أجرته بنسبة ٢٠ ٪ ، وتطبقا لذلك حكم بانه اذا كان المكان أصلا شقة واحدة ، مكونة من خمس حجرات ، ثم ادخلت عليه بعض تعديلات من فتح ابواب وسد ابواب ونوافذ واقامة حوائط ، لقسمه الشقة انى شقتين منفصلتين ، فإن هذه التعديلات تعتبر جوهرية . واذا ثبت بعد ١٩٥٢/٩/١٨ ، فإن هاتين الشقتين تدخلان فى القسم الثانى ويسرى عليهما قانون سنة ١٩٥٨ ، مصر ( الدائرة الاولى ) ٣٠ يناير سنة ١٩٦١ فى القضية رقم ٥٠٨٩ سنة ١٩٥٩ ، وبالعكس من ذلك حكم بأن اقامة حائط فصل شقة النزاع عن غيرها وتحويل المطبخ الى حجرة لا يعتبر تعديلات جوهرية تجعل الشقة فى حكم المباني المنشأة حديثا ( مصر الدائرة الثانية ٣٠ سبتمبر ١٩٦١ فى القضية رقم ٣٤ سنة ١٩٦١ ) .

(١٨) وذلك فيما عدا الاماكن التى بدىء فى انشائها قبل ١٩٥٢/٩/١٨ ولم تتم الا بعد ذلك ، حيث تقدم فى النبذة السابقة انها خضعت منذ تمام انشائها الى قانون سنة ١٩٥٢ ثم منذ أول يولييه ١٩٥٨ الى قانون سنة ١٩٥٨ ، فلم تكن أجرته حرة فى ألفترة ما بين أول اكتوبر ١٩٥٢ وأول يولييه ١٩٥٨ .

(١٨ مكرر) انظر مؤلفنا فى عقد الايجار ط ٤ سنة ١٩٨٥ نبذة ٢٦٢ ص ٦٨٢ وما بعدها .

وقد ثار البحث فيما اذا كان تقيد المؤجر بالأجرة المتفق عليها لمكان مما يدخل في هذه الطائفة يقف عند حد المدة المذكورة آنفا فحسب ، أم يستمر أيضا طوال مدة بقاء المستأجر في العين المؤجرة اذا بقى فيها بعد انقضاء المدة المشار إليها فيما تقدم وبناء على الامتداد القانوني الذي يقرره التشريع الخاص ، وبعبارة أخرى اكان يحق للمؤجر أن يسترد حريته في تحديد الأجرة من جديد ، بمجرد انتهاء مدة العقد الإصلية أو المجددة أو الممتدة وفقا للقواعد العامة ، فيفرض على المستأجر الذي يبقى شاغلا العين بمقتضى التشريع الخاص رفع الأجرة ؟

كان القول بالإيجاب هو الذي يتبادر الى الذهن ، وذلك لخلو القانون من كل نص مقيد لأجرة هذه الأماكن •

غير أنه بامعان النظر يتضح أن هذه الأماكن خاضعة لجميع أحكام التشريع الخاص فيما عدا تحديد الأجرة فقط ، واذن فهي كانت خاضعة للحكم الذي يمنع المؤجر من طلب الاخلاء ولو انتهت مدة العقد الا اذا كان ذلك لأحد السوغات التي نص عليها القانون ، وبالتالي فقد كان من حق المستأجر البقاء في العين بعد انتهاء مدة عقده والى حين صدور تشريع آخر يسلبه هذا الحق • وليس يتفق مع حق المستأجر هذا أن يسترد المؤجر عند نهاية مدة العقد حريته في زيادة الأجرة الى أى حد يشاء اذ يكون ذلك سلاحا في يده يستطيع به ارغام المستأجر على اخلاء العين المؤجرة خلافا للحكمة المقصودة من التشريع الخاص ، فيتعين القول — ابقاء على حق المستأجر في البقاء في العين المؤجرة — بأن المؤجر يتقيد بالأجرة التي اتفق عليها عند التأجير طوال المدة التي يبقى فيها المستأجر شاغلا العين المؤجرة بموجب أحكام التشريع الخاص ولا يجوز له طلب زيادتها الا اذا وجد مسوغ لذلك كما تقدم بشأن الفقرة الأولى من الأماكن (١٩) •

---

(١٩) في هذا المعنى ايضا السنهوري ج ٩ ص ٩٦٩ نبذة ٥٦٦ • وانظر ما تقدم في نبذة ٥٨ •

وكذلك كان يتقيد المستأجر بالأجرة المتفق عليها طوال مدة بقاءه في العين المؤجرة ، فلم يكن يجوز له الزام المؤجر بخفضها الا اذا وجد مسوغ لذلك وفقا للقواعد العامة أو قضى المشرع بالتخفيض كما فعل بالقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ ، وكان حسب المستأجر أنه يملك — اذا رأى أنه صار مغبونا في الأجرة — أن يخلى العين المؤجرة • فبينهى بارادته المنفردة التزاماته قبل المؤجر في حين أن الأخير لم يكن يملك ذلك •

لماذا أخلى المستأجر العين المؤجرة سواء أكان ذلك بارادته أم جبرا عنه بموجب حكم قضائي ، كان المؤجر يسترد حريته في تحديد الأجرة عند تأجير العين من جديد أى أنه لم يكن يتقيد في ذلك بالأجرة السابقة • ولكن هذه الحرية لم تكن تثبت له الا عند الاتفاق على الاجارة الجديدة • لماذا أجر ، تقيد بالأجرة التي اتفق عليها طوال مدة بقاء المستأجر الجديد في العين المؤجرة على الوجه المتقدم ذكره (٢٠) •

وسيجيء أن المؤجر لم يكن يجوز له في سبيل المحافظة على حريته في تحديد الأجرة عند انتهاء مدة العقد الاتفاقية أن يشترط على المستأجر في العقد أن يخلى العين بمجرد انتهاء تلك المدة والا يتمسك بالامتداد التلقائي الذى يقرره التشريع الخاص لأن اشتراط ذلك عند التأجير يعتبر مخالفا للنظام العام ويقع باطلا ولا يعمل به •

٧٠ — حكم أجرة هذه الأماكن ابتداء من أول يولييه ١٩٥٨ —  
قضت المادة ٥ مكررا ( ٤ ) المضافة بالقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ في فقرتها الأولى بأن « تخفض بنسبة ٢٠٪ الأجور الحالية للأماكن التي أنشئت منذ ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ ، وذلك ابتداء من الأجرة المستحقة

عن شهر يولييه سنة ١٩٥٨ (٢١) •

ويلاحظ أن الخفض في هذه الحالة يتم بقوة القانون ابتداء من شهر يولييه ١٩٥٨ كما هو الشأن في الخفض الذي تقرر بالنسبة للفئة السابقة من الأماكن (٢٢) ، ودون توقف على طلب المستأجر اياه كما هو الشأن فيما يتعلق بالزيادة التي أجاز القانون للمؤجر تقاضيها عن الفئة الأولى من الأماكن حيث اشترط هناك في استحقاق الزيادة حصول مطالبية بها من المؤجر • ويترتب على ذلك أنه اذا استمر المستأجر بعد يولييه ١٩٥٨ يدفع الأجرة المسماة كاملة عدة أشهر ، كان له الحق في أن يطالب في أى وقت باسترداد الـ ٢٠ ٪ التي قبضها المؤجر دون حق ابتداء من أجرة يولييه ١٩٥٨ في حين أن المؤجر الذي يجوز له بالنسبة للفئة الأولى من الأماكن تقاضى زيادة في الأجرة لا يكون له حق في هذه الزيادة الا ابتداء من اخطاره المستأجر برغبته في اقتضاء هذه الزيادة على الوجه المتقدم بحيث اذا سكت عن ذلك مدة طويلة لا يكون له حق في شيء عن المدة التي مضت •

وكما تقدم بشأن الفئة السابقة من الأماكن في نبذة ٥٩ فإن القول بأن الخفض يتم بقوة القانون لا يعنى أن المستأجر يجريه من تلقاء نفسه وينفذه على المؤجر دون حاجة الى استصدار حكم به ، بل يعنى فقط أنه اذا ما رفع أمره الى المحكمة تعين أن تقضى به اعتبارا من أجرة شهر يولييه ١٩٥٨ ، ولكن لابد من أن يستصدر المستأجر حكما بالتخفيض أو

---

(٢١) وقد تقدم في نبذة ٦٨ أن هذا التخفيض يسرى حتى على الاماكن التي خضعت قبل ذلك منذ انشائها لقانون ١٩٥٢ وخفضت بنسبة ١٥ ٪ لانها بدىء في انشائها قبل ١٨/٩/١٩٥٢ ولم يتم انشاؤها الا بعد ذلك التاريخ ، فقبلها بسبب ذلك الحكم قانون سنة ١٩٥٨ واصبحت واجبة التخفيض بنسبة ٢٠ ٪ من الأجرة الاصلية ابتداء من اول يولييه ١٩٥٨ بدلا من خضوعها الى التخفيض بنسبة ١٥ ٪ .

(٢٢) انظر نبذة ٥٩ .

يحصل على موافقة المؤجر عليه حتى تبرأ ذمته من الفرق ، والا فسان دمنه تعتبر مشغولة بهذا الفرق ويجوز للمؤجر أن يستصدر به أمر أداء ، ولا تصح المعارضة في هذا الأمر استنادا الى نص قانون التخفيض غصيب ، بل يلزم تعزيز ذلك برفع دعوى التخفيض على الإقتل ، فتقف المعارضة المذكورة الى أن يفصل في هذه الدعوى الأخيرة (٢٣) . وإذا رفضت دعوى التخفيض زال سبب المعارضة وتأييد أمر الأداء واعتبر المستأجر متأخرا في وفاء الأجرة الكاملة ، فان كان سبق تكليفه بالوفاء ورفع دعوى الاخلاء عليه تعين الحكم عليه بالاخلاء (٢٤) ، ما لم تقدر المحكمة أن منازعته في التخفيض كانت منازعة جدية يلتمس له العذر فيها ، فيجوز لها اعتبار شرط الامتناع عن وفاة الأجرة غير المتنازع فيها غير متوافر وأن ترفض بناء على ذلك الحكم بالاخلاء (٢٥) . وحتى اذا لم تأخذ المحكمة بهذا العذر لصالح المستأجر ، فانه يجوز لهذا الأخير طبقا للمادة ١٨ مقرة ب من القانون ١٣٦/١٩٨١ والنص المقابل لها في القوانين السابقة أن يتفادى صدور حكم الاخلاء اذا دفع الأجرة المستحقة عليه وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية الى ما قبل اقفال باب المرافعة في الدعوى (٢٦) .

وقد عنى المشرع ببيان المقصود بالأجور الحالية في هذا الصدد

(٢٣) في هذا المعنى أيضا السنهوري ج ٦ ص ٩٥٩ هامش ١ .

(٢٤) مصر الابتدائية ( الدائرة الثانية ) ١٨ يونيو ١٩٦١ في القضية رقم ٢٤٣٠ سنة ١٩٦٠ وقد جاء فيه أنه كان يتعين على المستأجر أن يفي بالأجرة المتفق عليها ، متريضا صدور الحكم بالتخفيض في دعوى التخفيض التي رفعها ، ثم يعود بعد ذلك بما دفعه زائدا ، والقول بغير ذلك يجعل تطبيق القانون موكولا للأفراد دون القضاء ، ومن حيث أن المدعى عليه لم يوف الأجرة كاملة ومضت المهلة القانونية دون الوفاء الكليل ، فان دعوى الاخلاء تكون قد استقبلت لها مقبولتها ، ويتمين الحكم بالاخلاء . انظر أيضا ما سيجيء في نبذة ١٤٣ .

(٢٥) انظر ما سيجيء في نبذة ١٤٣ .

(٢٦) انظر ما سيجيء في نبذة ١٤٧ .

بأنه الأجرة التي كان يدفعها المستأجر خلال سنة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون (٢٧) ، أو الأجرة الواردة في عقد الإيجار أيتهما أقل ( الفقرة الثانية من المادة ٥ مكررا ( ٤ ) ) ، وذلك خلافا للمقصود بالأجرة الحالية المنصوص عليها في المادة ٥ مكررا ( ١ ) بالنسبة الى الفئة السابقة من الأماكن حيث لم يورد المشرع مثل هذا التحديد .

ويبدو أن المشرع انما اتجه في القانون رقم ١٩٥٨/٥٥ الى تحديد المقصود بالأجور الحالية على هذا الوجه ليرد على بعض المؤجرين سوء قصدهم وتحايلهم على القانون ، وذلك لأن الاقتراحات التي سبقت صدور هذا القانون واعداد نصه ومناقشته واصداره قد استغرقت وقتا طويلا عرف في أثناءه أن المشرع يزمع أن يصدر قانونا بتخفيض الأجور الحالية ، فعمد المؤجرون في العقود الجديدة الى اشتراط تحريرها بأجر أكثر من المتفق عليه حقيقة حتى اذا ما صدر التشريع الجديد قاضيا بالتخفيض لم ينلهم منه كبير ضرر ، فغطن المشرع الى ذلك وقرر أن العبارة بالأجرة الواردة في العقد أو التي كان المستأجر يدفعها فعلا خلال سنة سابقة أيتهما أقل . ومؤدى ذلك أن العبارة في الأصل بالأجرة الواردة في العقد ، الا اذا ثبت أن المستأجر كان يدفع طوال السنة السابقة على ١٢ يونيه ١٩٥٨ أجرة أقل منها ، فتكون العبارة بهذه الأجرة الأقل (٢٨) .

---

(٢٧) وليس يلزم أن يكون المستأجر الحالي هو نفسه الذي يدفع أجرة أقل خلال السنة السابقة على العمل بالقانون الجديد ، بل يكفي أن يثبت أن الأجرة التي كانت تدفع فعلا عن العين ذاتها خلال السنة السابقة أقل من الأجرة المسماة في العقد ولو كان دفعها من مستأجر سابق .

(٢٨) وهذا هو المعنى المستفاد من النص على « الأجرة التي كان يدفعها المستأجر خلال سنة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون » إذ أن عبارتي « كان يدفعها » و « خلال سنة سابقة » تفيدان استمرار دفع الأجرة طوال سنة سابقة لا مجرد دفع أجرة مخفضة ولو مرة واحدة في شهر واحد من اشهر السنة السابقة كما ذهب البعض الى ذلك ( انظر استئناف القاهرة الدائرة ١٥ اجارات بتاريخ ١٢ ديسمبر ١٩٧٤ في الاستئناف رقم ١٨ سنة ٩١ ق الواردة اسبابه في الهامش ١٢ من ص ٣٩٨ ضمن نبذة ( ٨٠ ) .

ويقع على المستأجر الذى يتمسك بذلك عبء اثباته ، ولأن محل  
الاثبات فى هذه الحالة وأقعة تخالف الثابت بالكتابة فى عقد الإيجار ، فإن  
الأصل فيها وجوب اثباتها بالكتابة . فإذا قدم المستأجر ايصالات صادرة  
من المؤجر نفسه تفيد أن الأجرة التى كان يدفعها هو أو مستأجر سابق  
طوال سنة سابقة على ١٢ يونيه ١٩٥٨ كانت أقل من الأجرة المسماة فى  
العقد ، كانت هذه الايصالات دليلا كتابيا كاملا وتعين اعتبار الأجرة  
الواردة بها هى أجرة الأساس التى يسرى عليها التخفيض بنسبة  
٣٠٪ . أما اذا كانت الايصالات التى قدمها المستأجر تأييدا لادعائه  
صادرة من مؤجر سابق ، فإنها لا تكون حجة على المؤجر الحالى الا اذا  
كانت غير منكورة ممن نسبت اليه وكان لها تاريخ ثابت على تاريخ نشوء  
حق المؤجر الحالى . فإذا لم تكن لها هذه الحجية أمكن اعتبارها قرينة  
يجوز الاسترشاد بها فى الحالات التى يوجد فيها أحد المسوغات التى  
جعلها القانون تجيز الاثبات بالبينة والقرائن فيما يجب أصلا اثباته  
بالكتابة كمبدأ الثبوت بالكتابة والمانع من الحصول على دليل كتابي أو  
عن تقديم هذا الدليل والاحتياط على القانون (٣٩) . ولأن الغالب فى  
المستأجر الذى يدعى أنه كان يدفع أجرة أقل من الأجرة المسماة فى العقد  
طوال سنة سابقة على صدور القانون رقم ١٩٥٨/٥٥ أن يعزو تحوير

---

= وإذا غرض أن الأجرة كانت قد خفضت فى السنة السابقة على  
١٢ يونيه ١٩٥٨ دفعتين متتاليتين ، تفصل بينهما بضعة أشهر . فيبدو أن  
شرط استمرار التعامل بأجرة مخفضة بعينها طوال السنة السابقة لا يكون  
متوافرا . ولكن بأبعان النظر يتضح أن التخفيض الأخير يشمل التخفيض  
السابق ، فلا أقل من أن يعتبر ذلك التخفيض السابق مستمرا طوال السنة  
المطلوبة . ومثل ذلك أن تكون الأجرة فى العقد المبرم سنة ١٩٥٥ قدرها ٢٠  
جنيها وأن تخفض من أول أبريل ١٩٥٦ الى ١٨ ج ثم من أول يناير ١٩٥٨  
الى ١٦ ج ، فتعتبر الأجرة الأقل التى استمرت السنة السابقة كلها هى  
١٨ ج .

(٢٩) انظر مؤلفاتنا فى أصول الاثبات فى المواد المعنية ط ٤ ج ٢ سنة  
١٩٨٦ نبذة ٤٠٥ ص ٥٤١ وما بعدها ، وموجز أصول الاثبات سنة ١٩٥٧  
نبذة ٢٢١ ص ٢٧٩ وما بعدها ، وقواعد تنقيح الأدلة واطلاقتها سنة ١٩٧٤  
نبذة ٤٠٢ ص ١٢٩ وما بعدها .



المعقد بأجرة أكثر من الأجرة التي يدعى أنه كان يدفعها الى قصد المؤجر اخفاء الأجرة الحقيقية احتيالا على القانون الذي كان مزما صدوره ، فانه يجوز له أن يثبت تلك الأجرة الحقيقية بالبينة والقرائن بعد أن يثبت وجود قرائن قوية على قصد المؤجر التحايل على القانون ولا يكتفى منه بمجرد الادعاء بقصد التحايل حتى يجوز له اثبات الأجرة الحقيقية بالبينة . أما اذا لم يدع المستأجر بقصد المؤجر التحايل على القانون وانما اكتفى بالادعاء بأن المؤجر كان قد أجرى له تخفيضا على الأجرة المسماة في العقد لأي سبب كان فلا يقبل منه اثبات ذلك بالبينة والقرائن .

واذا أثبت المستأجر أنه كان يدفع أجرة تقل عن الأجرة المسماة منذ أقل من سنة ، فلا يعتد بالأجرة الحالية وانما يعتد بالأجرة المسماة (٣٠) .

والحكم الموضوعي السابق عادل ولا غبار عليه بالنسبة الى غريق

---

(٣٠) مصر الابتدائية ٢٤ ديسمبر ١٩٥٨ في القضية رقم ٣٠١ سنة ١٩٥٨ المحامية ٤٠ - ٤١٩ - ٥٢ وقد جاء فيه : أن قول المادة ٥ مكرر من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ التي أضيفت بالقانون ٥٥ لسنة ١٩٥٨ « تخفض بنسبة ٢٠ ٪ الأجر الحالية وذلك ابتداء من شهر يولييه ١٩٥٨ . والمقصود بالأجرة الحالية في أحكام المادة ٥ مكررا ( ٤ ) الأجرة التي كان يدفعها المستأجر خلال سنة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون أو الأجرة الواردة في عقد الإيجار أيتهما أقل » ، يدل على أنه لا يعدل عن الأجرة المسماة في العقد الحالي الوجود وقت العمل بالقانون الا اذا كانت الأجرة استقرت سنة كاملة قبل صدور القانون بحيث تصبح مقبلا للفاضلة بينها وبين الأجرة المسماة في العقد موضوع النزاع فيرجع بينهما على أساس أيتهما أقل ، فإذا لم تكن الأجرة المدعاة استمرت سنة كاملة فلا تصلح لهذه الفاضلة أمام صراحة النص .

وفي هذا المعنى ايضا مصر ( الدائرة ٣١ ) بتاريخ ١٧ فبراير ١٩٦٢ في القضية رقم ٧٨٠ سنة ١٩٦٢ المرفوعة من السيد محمد حواشي ضد السيد محمد سيد جاويش ، وأيضا محمد لبيب شنب نبذة ٥٥ ص ٧١ ، انظر ما سيجيء في نبذة ٨٠ ، وقارن عكس ذلك السنهوري ج ٦ نبذة ٥٩٢ ص ١٧١ ، كابل بدوى نبذة ١٧٧ ص ١٥٧ .

من المؤجرين الذين احتفظوا لصدور قانون التخفيض ، فاشترطوا تحرير عقود الايجار بأجرة صورية مغالى فيها . غير أن غريقا آخرأ منهم كان مرتبطا بمعقوده قبل كل تفكير في هذا التخفيض الجديد فلم يخطر بباله أن يزيد الأجرة المسماة فيها زيادة صورية ثم رأى بعد انتهاء مدة العقد الأصلية أو أية مدة من مدد التجديد أو الامتداد لظروف خاصة بالمستأجر أو لرغبته في الاحتفاظ بمستأجر بعينه أن يخفض له الأجرة بعض الشيء . لهذا الفريق الأخير يختلف عن الفريق الأول لبس غلط في أنه لم يزد الأجرة صوريا أو لم يغال في تقدير الأجرة بل انه سبق التشريع الجديد ويادر من تلقاء نفسه الى اجراء تخفيض في الأجرة كان يستحق عليه ثناء وتشجيعا ، ولم يكن يصح أن يضار به ضررا بليغا بالزامه بهذا التخفيض الاختياري فوق الزامه بالتخفيض الاجباري الذي يفرضه القانون .

وعندى أنه كان جديرا بالمشرع أن يميز بين هذين الفريقين من المؤجرين وأن يقصر الحكم الذي أورده على الحالة التي يثبت فيها أن الأجرة المسماة في العقد أجرة صورية لم يقصد الالتزام بها بتاتا ، فممنئذ يكون من العدل الاعتداد بالأجرة الفعلية . أما حيث يثبت أن الأجرة المسماة كانت أجرة حقيقية ، وأن المؤجر قد قبل بعد مدة من ابرام العقد تخفيضها ، فإن العدالة تقتضى أن تتخذ الأجرة المسماة — لا الأجرة المخفضة — أساسا لتطبيق القانون الجديد وللتخفيض بنسبة ٢٠٪ .

هذا ولا يوجد في نص الفقرتين الأولين من المادة ٥ مكررا ( ٤ ) ما يفيد تقييد حرية المؤجر في تحديد الأجرة عند عقد اجارة جديدة بعد خلو العين من المستأجر الذي كان يشغلها وقت صدور القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ أو اذا لم تكن العين اذ ذاك مؤجرة الى أحد أصلا ، كأن كان المالك نفسه يشغلها أو كان انشاؤها لم يتم ولم تؤجر بعد الى أحد .

غير أن الفقرة الثالثة من المادة ذاتها تفيد هذا التقييد من طريق

نصها على أنه « إذا كان المكان المؤجر لم يكن قد سبق تأجيريه ، يكون التخفيض بالنسبة المتقدمة على أساس أجره المثل عند العمل بأحكام هذا القانون » ، اذ هي بذلك تقيد المؤجر بأجرة المثل عند تأجيريه هذا النوع من الأماكن اذا لم يكن قد سبق تأجيريه ، وتفيد من باب أولى تقيد المؤجر بالنسبة لما سبق تأجيريه من هذه الأماكن بالأجرة السابقة أو بأجرة المثل مخفضة بنسبة ٢٠٪ .

وبناء على ذلك يكون القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ قد وضع لهذه الفئة من الأماكن حداً ، على من الأجرة لا يجوز الاتفاق على أزيد منه ، وتسرى عليه جميع أحكام الحد الأعلى المعين للفئتين السابقتين من الأماكن (٣١) ، فيما عدا الأساس الذي يحسب بموجبه هذا الحد ، فانه بالنسبة الى هذه الفئة من الأماكن ليس أجره شهر أبريل سنة ١٩٤١ أو أجره المثل في ذلك الشهر مضاعفاً اليها النسبة القانونية كما في الفئة الأولى ، ولا أجره سبتمبر ١٩٥٢ أو أجره المثل في ذلك الشهر مخفضة بنسبة ١٥٪ كما في الفئة الثانية ، بل الأجرة المسماة في العقد السارى في يونيه ١٩٥٨ أو الأجرة التي يثبت أنه جرى التعامل بها في شأن هذا المكان ذاته طوال السنة السابقة على ذلك أيتهما أقل (٣١ مكرر) ، والا فأجرة المثل عن شهر يونيه ١٩٥٨ مع تخفيض هذه أو تلك بنسبة ٢٠٪ (٣٢) .

---

(٣١) انظر ما تقدم في نبذة ٤٢ وما بعدها ، وفي نبذة ٦٥ و ٦٦ .  
(٣١ مكرر) نقض مدني ٢٥ مارس ١٩٨٢ في الطعن رقم ١٠٧٢ سنة ٤٧ ق . وقد جاء فيه أن الأجرة الواجب اتخاذها أساساً للتخفيض الذي قضى به القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ هي الأجرة الحقيقية التي انتمتت عليها أرادة المتعاقدين عند بدء التأجير أو التي اتفق عليها فيما بعد متى استمر المستأجر في دفعها خلال السنة السابقة على العمل بالقانون المذكور .  
(٣٢) في هذا المعنى نقض مدني ٨ فبراير ١٩٧٦ في الطعن رقم ٦١١ سنة ٤٠ ق . ولا يصار الى أجره المثل الا اذا تمعذر الوصول الى الأجرة الفعلية أي الواردة في العقد الذي يدخل في محته شهر يونيه ١٩٥٨ أو التي كان المستأجر يدفعها خلال سنة سابقة على ذلك أيتهما أقل ، لانه طالما أن في الامكان الوصول الى هذه الأجرة الفعلية فلا يجوز الالتجاء الى =

والعبرة في تعيين أجره المثل بأجرة مكان مماثل (٣٣) من الأمكنة التي سرى عليها القانون ٥٥ لسنة ١٩٥٨ ، أى من الأمكنة التي كانت أجرتها حرة حتى صدور ذلك القانون ولم يطبق عليها التخفيض الذى قضى به القانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ ، فإذا كان هناك مبنى أنشئ قبل ١٨/٩/١٩٥٢ وسرى عليه ما قضى به هذا القانون الأخير من تخفيض بنسبة ١٥٪ من أجره شهر سبتمبر ١٩٥٢ ، ثم أنشئت به بعد ذلك طوابق أخرى لم يسبق تأجيرها قبل صدور القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ ، فإن الطوابق الجديدة تحدد أجرتها على أساس أجره المثل في شهر يونيه ١٩٥٨ مخفضة بنسبة ٢٠٪ ، ولا تصلح أجره الطوابق السابقة السفلى لاعتبارها أجره المثل بالنسبة للطبقات الجديدة ( أولا ) لأن أجره الطوابق السفلى سبق أن خضعت للتخفيض بنسبة ١٥٪ فلا يصح أن تتخذ هى أساسا لأجره الطوابق الجديدة ثم تخفض مرة أخرى بنسبة ٢٠٪ عملا بالقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ ، و ( ثانيا ) لأن هذا القانون الأخير قد اتخذ أساسا لتحديد أجره الأماكن التي سرى عليها ، أجره المثل في شهر يونيه ١٩٥٨ ، في حين أن الطوابق السابقة قد جمعت أجرتها عند أجره شهر سبتمبر ١٩٥٢ ، وقد يكون بين أجره كل من الشهرين المذكورين خارق كبير زيادة أو نقصا ، فيتعين الوقوف عند أجره مكان مماثل مما لم يسبق خضوعه لأى تخفيض قانونى ( ٣٤ ) .

فإذا أجر المالك الطوابق الجديدة بعد صدور القانون ١٩٥٨/٥٥ بأجرة مماثلة للأجرة التي قد وصلت إليها الطوابق السابقة في يونيه ١٩٥٨ أى بعد أن خفضت ١٥٪ عملا بالقانون ١٩٩/١٩٥٢ ، فإن هذه الأجرة

---

= أجره المثل ( استئناف القاهرة في ١٧ يناير ١٩٧١ في الاستئناف رقم ٦٧٢ سنة ٨٧ وحكم آخر في التاريخ ذاته في الاستئناف رقم ٦٧٥ سنة ٨٧ ق . )  
انظر ما تقدم في نبذة ٢٤ و ٣٤ و ٥٩ .

( ٣٣ ) انظر في مقومات التمثيل ما تقدم في نبذة ٢٤ .  
( ٣٤ ) في هذا المعنى مصر ( الدائرة ٣٠ ) في ٢٩ فبراير سنة ١٩٦١ في القضيتين رقم ٤٧٨ و ٥٥٠ سنة ١٩٦٠ المرعوتين من المهندس عبده محمد مطر ضد السيد محمد فتحى حافظ ومن الاخير على الاول .

المتفق عليها عن الطوابق الجديدة التي تخضع للقانون ١٩٥٨/٥٥ تعتبر  
أجرة أساسية يسرى عليها التخفيض الذي قضى به هذا القانون الأخير  
ولا يعفيها من هذا التخفيض كونها مماثلة لأجرة الطوابق السابقة بعد  
تخفيضها بنسبة ١٥٪ .

ويسرى هذا الحد الأقصى الذي يعينه القانون رقم ٥٥ لسنة  
١٩٥٨ في العلاقة بين كل مؤجر وكل مستأجر لأحد الأماكن الداخلة في  
هذه الفئة سواء كانت هذه العلاقة قائمة وقت صدور القانون رقم ٥٥  
لسنة ١٩٥٨ أو كانت قد نشأت بعد ذلك ، وفي هذه الحالة الأخيرة سواء  
كانت العين قد سبق تأجيرها أو لم يسبق تأجيرها أصلا لأن إنشاءها لم  
يكن قد تم أو لأن مالكيها كان يشغلها بنفسه أو بأحد من ذويه . غفي  
جميع هذه الأحوال إذا كانت الأجرة الفعلية التي تمهد بها المستأجر  
الحالي تجاوز هذا الحد الأقصى كان الاتفاق باطلا فيما جاوز هذا  
الحد وجاز للمستأجر في أي وقت طلب خفض الأجرة الى الحد الأقصى  
واسترداد ما دفعه زيادة عن ذلك ابتداء من أجرة شهر يولييه ١٩٥٨ .

وإذا كانت العين لم يسبق تأجيرها قبل ١٢ يونيه ١٩٥٨ وأجرت  
بعد ذلك بأجرة معينة ، فإن هذه الأجرة المسماة لا يجسوز أن يسرى  
عليها تخفيض الـ ٣٠٪ بقوة القانون لأن التخفيض المذكور لا يسرى  
الا على الأجر الممول بها وقت صدوره ، أما ما يحدد بعد ذلك من  
أجرة فلا يسرى عليه التخفيض إذا كان لا يجاوز أجرة المثل بعد  
تخفيضها بنسبة ٣٠٪ (٣٥) ، أما ان جاوز ذلك فيخفض الى الأجرة

---

(٣٥) وإذا كان منصوصا في العقد ان الاجرة الواردة به هي اجرة المثل  
مخفضة بنسبة ٢٠٪ طبقا للقانون ، فلا يجوز اطراح هذا النص الا اذا ثبت  
ان الاجرة المذكورة تجاوز اجرة المثل مخفضة طبقا للقانون . ونطبقنا لذلك  
قضت محكمة النقض الجنائية بأنه اذا كان الطاعن قد تمسك في دفاعه أمام  
محكمة الموضوع بأنه قد راعى نسبة تخفيض الاجار المنصوص عليها في  
القانون ١٩٥٨/٥٥ عند تقدير أجور الامتعة موضوع النزاع التي أجرت بعد=

القانونية • وإن كان أقل من الأجرة القانونية غلته يقيد المؤجر ، ما لم يثبت هذا ان رضاه بهذه الأجرة الناقصة كان مشوها بغير يبطله •  
لهيئئذ يبطل التحديد الاتفاقى ويطبق التحديد القانونى على أساس  
أجرة المثل وتخفيضها •

٧١ — إضافة مقابل للترخيص بالتأجير من الباطن ولتصحيح المكان  
المؤجر وللانتفاع بالاصلاحات والتحسينات ولكل مزية أو التزام لم  
يكن داخلا فى أجرة شهر يونيه ١٩٥٨ — ان أجرة الأساس المقررة  
لهذا القسم من الأماكن وهى الأجرة المسماة لشهر يونيه ١٩٥٨ أو الأجرة  
التي ظل المستأجر يدفعها خلال السنة السابقة على ذلك ،  
أيهما أقل ، أو أجرة المثل فى يونيه ١٩٥٨ اذا لم تكن العين سبق  
تأجيرها قبل ذلك مفروض فيها أنها كانت تمثل المزايا التي كان ينتفع  
بها المستأجر فى ذلك التاريخ مع مراعاة التزامات المؤجر وحقوقه  
حينذاك • فإذا زادت التزامات المؤجر أو المزايا التي ينتفع بها المستأجر  
أو نقصت التزامات الأخير عما كانت عليه فى ذلك الشهر ، وجب تقويم  
هذه الالتزامات والمزايا وإدخال قيمتها بالزيادة أو النقص على أجرة  
الأساس (٣٦) •

وكذلك اذا كانت العين مؤجرة فى يونيه ١٩٥٨ لاستعمالها فى

---

= العمل بهذا القانون وأنه قد نص على ذلك فى عقود الإيجار الخاصة بهذه  
الامكنة ، فان الحكم المطعون فيه اذ اقتصر فى اطراح هذا الدفاع على اثبات  
ان الامكنة المذكورة قد أعيدت للسكنى بعد صدور هذا القانون ، ولم يعتد  
بما تضمنته عقود الإيجار خاصا بمرأعة تخفيض الأجرة عملا بهذا القانون ،  
قولا بأن ذلك لا يعود أن يكون تحايلا على القانون ، دون أن تجرى المحكمة  
تحقيقا فى هذا الشأن تستظهر به عدم حصول هذا التخفيض على هدى من  
أجرة المثل ، على الرغم مما لذلك من اثر على توافر القصد الجنائى لجريمة  
الامتناع عن تخفيض الأجرة طبقا للمادة ٢ من القانون ١٦٨/١٩٦١ التي  
دان الطاعن بها يكون معيبا بالقصور انذى يستوجب نقضه ( نقض جنائى  
١٧ مايو ١٩٦٦ مجموعة أحكام النقض الجنائى ١٧ — ٦٥٤ — ١١٨ ) •  
( ٣٦ ) راجع فى تفاصيل ذلك ما تقدم فى نبذة ٢٨ وما بعدها وفى  
نبذة ٦٠ •

السكن فقط ، ثم رخص المؤجر بعد ذلك للمستأجر في استعمالها كلها أو بعضها متجرا أو مكتبا أو عيادة الخ . غانه يستحق زيادة في الأجرة مقابل زيادة الانتفاع بالاستعمال الجديد الذي رخص فيه . ومن باب أولى اذا خلت العين التي كانت مؤجرة في يونيه ١٩٥٨ للسكن فقط وأعيد تأجيرها متجرا أو مصنعا أو عيادة أو لاستغلالها مفروشة ، فان المؤجر لا يتقيد في ذلك بالأجرة التي كانت سارية في يونيه ١٩٥٨ وانما يرجع الى أجرة المثل في ذلك الشهر لعين مماثلة كانت في ذلك التاريخ مؤجرة لمثل الاستعمال الجديد . أما في الفرض العكسي ، غسرى أن المؤجر غير ملزم بتأجير العين التي تحدت أجرة الأساس بالنسبة اليها باعتبارها مكتبا الى من يستعملها سكنا ولا بتخفيض أجزتها الى أجرة مثلها المؤجرة سكنا (٣٧) .

٧١ مكر — زيادة أجرة الأماكن الداخلة في هذا القسم التي تؤجر مفروشة من الباطن أو يتغير استعمالها الى غير أغراض السكن — وقد أورد القسانون رقم ٤٩/١٩٧٧ نصين جديدين يخولان مؤجر الأماكن الداخلة في هذا القسم الثالث ( أى التي أنشئت منذ ١٨ سبتمبر ١٩٥٢ مدامت قد أنشئت قبل ٥ نوفمبر ١٩٦١ ) زيادة في الأجرة قدرها ٣٠٠٪ اذا أجزر المكان من الباطن مفروشا في الحالات التي يحيز فيها القانون ذلك للمستأجر الأصلي ( المادة ٤٥ من ق ٤٩/١٩٧٧ ) وهى الحالات المبينة في المادة ٤٠ من هذا القانون ، وزيادة قدرها ١٠٠٪ في الأحوال التي يتم فيها تغيير استعمال العين المؤجرة بعد تاريخ العمل بهذا القانون وبموافقة المالك الى غير أغراض السكنى ( المادة ٢٣ من ذلك القانون ) .

وأخيرا نص القانون رقم ١٣٦/١٩٨١ في المادة ١٩ منه على تعميم هذه الزيادة الأخيرة التي تستحق للمالك بنسبة ١٠٠٪ في حالة تغيير

الاستعمال الى غير أغراض السكن ، ولو تم هذا التغيير بدون موافقة المالك .

ونص كلا القانونين سالفى الذكر على أنه فى حالة التأجير مفروشا لجزء من المكان المؤجر أو تغيير استعماله جزئيا يستحق المالك نصف الزيادة سالفة الذكر .

٧٢ — حكم أجرة هذه الأماكن ابتداء من أول يناير ١٩٦٢ ثم من أول مارس ١٩٦٥ — ويلاحظ ان الاجرة الواجبة فى نطاق هذا الحد الأقصى يجب أيضا أن يستنزل منها ابتداء من أول يناير ١٩٦٢ قيمة الضرائب التى أعفى منها المالك بمقتضى القانون ١٦٩/١٩٦١ (٣٨) ، ثم يخفض الصافي بعد ذلك ابتداء من أول مارس ١٩٦٥ بنسبة ٢٠٪ طبقا للقانون رقم ٧/١٩٦٥ وذلك وخفا لما تقدم من أن المادة ٤٣ من القانون رقم ٥٢/١٩٦٩ ومن بعدها المادة ٩ من القانون رقم ٤٩/١٩٧٧ قد استبقت أحكام القانونين المذكورين المتعلقة بتحديد الاجرة .

٥٥ مكررا ( ٢ ) .

٧٣ — خروج الأماكن المفروشة من حكم المادة ٥ مكررا ( ٤ ) — تقدم فى نبذة ٦٣ أن الأماكن المفروشة بمفروشات من مال مؤجرها وبأجرة شاملة للمكان والمفروشات مما تخرج من حكم المادة ٥ مكررا ( ١ ) كما تخرج من حكم المادة الرابعة من القانون ١٢١/١٩٤٧ تغليباً لأجرة المفروشات على أجرة المكان . وهى لهذا السبب ذاته تخرج من حكم المادة ٥ مكررا ( ٤ ) اذا كانت من الأماكن الداخلة فى هذا القسم .

وقد تقدم فى نبذة ١٩ ونبذة ٦٣ أن المشرع قد وضع فى القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ومن بعده فى القانون رقم ٤٩/١٩٧٧ قيودا على رخصة تأجير الأماكن مفروشة ، ولكن هذه القيود لم تتناول أجرة هذه الأماكن ، فبقيت أجرتها حرة يتم تحديدها باتفاق الطرفين .

( ٢٨ ) أنظر فى شأن هذا القانون ما سيجىء فى نبذة ٩٦ .



غير أنه إذا كان مؤجر المكان مفروشا مستأجرا اياه خاليا ثم أجره من باطنه مفروشا ، حق للمؤجر الأصلي طلب أجره اضافية عن مدة التأجير مفروشا بواقع ٢٠٠٪ من الأجرة القانونية ( المادة ٤٥ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ) ( ٣٩ ) .

٧٤ — اثبات أجره الأساس والأجرة الحالية — يجوز كما تقدم في نبذة ٦٤ بشأن أماكن القسم السابق اثبات أجره الأساس بكافة الطرق بما في ذلك البيئة والقرائن (٤٠) . وكذلك يجوز اثبات الأجرة الحالية التي تتجاوز الأجرة القانونية بكافة الطرق باعتبار أن المراد اثباته أمر غير مشروع قصد به الاحتيال على القانون . غير أنه لأن هذا الأمر يعد جريمة جنائية فلا يجوز اثباته من طريق توجيه اليمين الى المؤجر (٤١) .

ويقع عبء اثبات مخالفة الأجرة المتفق عليها للأجرة القانونية المحسوبة طبقا لأجرة شهر الأساس على عاتق مدعى هذه المخالفة (٤٢) .

٧٥ — جزاء اقتضاء المؤجر ما يجاوز الأجرة القانونية أو مبالغ اضافية أخرى من خسلو رجل أو مقدم ايجار أو زيادة تأمين — وتنطبق في هذه الحالة الجزاءات التي تقدمت الاشارة اليها في نبذة ٤٧ وما بعدها وفي نبذة ٦٥ ، فيعاقب المؤجر الذي اقتضى زيادة في الأجرة

---

(٣٩) انظر في شأن هذا القانون ما سيجيء في نبذة ٩٦ .  
(٤٠) راجع في تفاصيل ذلك نبذة ٣٤ ويضاف نقض مدني ١٨ فبراير ١٩٧٦ في الطعن رقم ٤٠/٦١١ ق وبوجه خاص ما تقدم من أنه إذا وجد عقد أو إيصال يثبت أجره شهر الأساس ( وهي في حالتنا أجره شهر يونيه ١٩٥٨ ) ، فلا يصار الى البحث عن أجره المثل في ذلك الشهر الا اذا ثبتت صورة ذلك العقد أو عدم صحة مبلغ الأجرة الوارد فيه أو في الإيصال المذكور . في هذا المعنى حكم استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات بتاريخ ١٢ ديسمبر ١٩٧٤ في الاستئناف رقم ٢٩٩٩ سنة ٨٩ ق ) .

(٤١) راجع في تفاصيل ذلك نبذة ٤٦ .  
(٤٢) نقض مدني ١٨ فبراير ١٩٧٦ في الطعن رقم ٦١١ سنة ٤٠ ق

بالمعقوبات المقررة في المادة ١٦ من القانون ١٢١/١٩٤٧ المعدلة بالقانون ١٩٥٨/٥٥ وبالقانون رقم ١٢ لسنة ١٩٦٢ الصادر في ٤ يناير ١٩٦٢ وبالقانون ١٣٦/١٩٨١ وهي الغرامة التي لا تجاور مائتي جنيه ، ويعاقب المؤجر الذي يخالف أحكام التخفيض الذي قضى به القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ بغرامة لا تقل عن مائتي جنيه والمؤجر الذي يتقاضى خلو رجل بالحبس مدة لا تقل عن ثلاثة أشهر وغرامة تعادل مثلي المبلغ الذي تقاضاه بالمخالفة لأحكام هذه المادة ويعفى من العقوبة كل من بادر الى رد ما تقاضاه بالمخالفة لأحكام القانون الى صاحب الشأن وأداء مثليه الى صندوق تمويل الاسكان الاقتصادي بالمحافظة وذلك قبل أن يصبح الحكم نهائيا في الدعوى ( المادة ٣٤ من ق ١٣٦/١٩٨١ ) .

ويكون الاتفاق على ما يجاوز الأجرة القانونية باطلا ويجوز للمستأجر أن يسترد ما دفعه زيادة عن الأجرة القانونية ( ٤٤ ) . وكذلك كل اتفاق على دفع خلو رجل أو مقدم ايجار أو تأمين أكثر من أجرة شهرين أو أى مبلغ اضافى خارج نطاق العقد ، فانه يقع باطلا ويلزم رد ما دفع تنفيذا له ويستوجب المعقوبات التي تقدم بيانها .

٧٦ - استثناء اماكن هذا القسم المؤجرة لمدة أكثر من عشر سنوات - تنص المادة ٥ مكررا ( ٤ ) على ألا يسرى الخفض المشار اليه فيها على عقود الايجار المبرمة لمدة تزيد على عشر سنوات . والمقصود بذلك العقود التي كانت مبرمة في ١٢ يونيه ١٩٥٨ تاريخ العمل بالقانون ١٩٥٨/٥٥ لمدة أكثر من عشر سنوات . أما العقود التي تبرم بعد ذلك ولو لأكثر من عشر سنوات فلا يشملها الاستثناء ويسرى عليها تخفيض الـ ٢٠٪ من أجرة الأساس محسومة على الوجه الذي تقدم ذكره في نبذة ٧٥ .

---

(٤٣) راجع ما تقدم في نبذة ٤٨ .  
(٤٤) راجع في تفاصيل ذلك نبذة ٤٧ وما بعدها .

وقد تقدم أن المشرع سبق أن نص على مثل هذا الاستثناء بالنسبة الى الفئة السابقة من المباني في المرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ ، والحكمة واحدة في كلا الاستثنائين ، والحكم كذلك واحد فيهما ، غير ارجع بشأن هذا الاستثناء ما تقدم في نبذة ٦٦ .

ويلاحظ أنه اذا كانت مدة عشر السنوات المتعاقد عليها بالنسبة لأحد الأمكنة الداخلة في هذه الفئة لم تنقض حتى صدور القانون رقم ١٩٦٥/٧ ، فإن التخفيض الذي قضى به هذا القانون الأخير لا يسرى عليها لأنه لا يسرى الا على ما تسرى عليه القوانين السابقة ، ولأن عدم سريان القانون ١٩٥٨/٥٥ على هذا المكان يجعله غير خاضع للتخفيض الذي قضى به القانون رقم ١٩٦٥/٧ الى أن تنتهي مدة عشر السنوات المتعاقد عليها (٤٥) .

٧٦ مكررا — زيادة هذه الأماكن بنسبة ٢٠٪ كل سنة بمقتضى القانون ١٩٨١/١٣٦ وتخصيص نصف هذه الزيادة لمصاريف الصيانة والترميم — وفقا لما تقدم في ص ٣٦٢ زيدت أجرة هذه الأماكن بمقتضى المادة ٧ من القانون ١٩٨١/١٣٦ زيادات دورية سنوية ابتداء من أول يناير ١٩٨٢ بنسبة ٢٠٪ كل سنة خمس زيادات متتالية حتى سنة ١٩٨٧ وذلك اذا كانت مؤجرة لمير أغراض السكنى ، وخصص نصف هذه الزيادة لمصاريف الصيانة والترميم ( يراجع ما تقدم في نبذة ٥٥ مكررا (٢) ) .

## المبحث الرابع

### الأماكن التى يسرى على اجرتها قانون سنة ١٩٦١ •

٧٧ النصوص المتعلقة بهذه الأماكن — تنقضى المادة ٥ مكررا ( ٤ ) من القانون ١٩٤٧/١٣١ المضافة بالقانون ١٩٥٨/٥٥ فى فقرتها الخامسة بأن « لا يسرى التخفيض المشار اليه فيما تقدم بالنسبة الى .. المباني التى يبدأ فى انشائها بعد العمل بأحكام هذا القانون » ( الذى عمل به امتداء من ١٢ يونيه سنة ١٩٥٨ ) •

وظاهر أن هذه الفئة من المباني لا تدخل فى الفئة الأولى التى تسرى عليها المادة الرابعة من القانون رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٧ ولا فى أية من الفئتين التاليتين اللتين تسرى عليهما المواد ٥ مكررا (١) ، (٢) ، (٤) المضافة بالمرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ وبالقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ ، وأنها قبل صدور هذا القانون الأخير كانت تعتبر داخلة فى الفئة الحرة أى التى لم يكن المؤجر يتقيد فيها بأى قيد فيما يتعلق بتحديد الأجرة عند عقد الإيجار والتى شطرها ذلك القانون شطرين أخضع أولهما للقيود التى تقدم ببيانها وترك الثانى دون قيد كما كان حكمه قبل صدور ذلك القانون •

وبعبارة أخرى فإن الشطر الثانى الذى أصبح منذ صدور قانون سنة ١٩٥٨ يكون فئة رابعة من الأماكن بقى حكمه بعد صدور ذلك القانون كحكم الفئة الثانية قبل صدور المرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ وحكم الفئة الثالثة قبل صدور القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ أى أن المؤجر كان يتمتع فيه بحرية تحديد الأجرة بالاتفاق مع المستأجر ، وأن الطرفين متى تماقدا تقيد كل منهما بما اتفقا عليه طوال المدة التى يبقى فيها المستأجر شاغلا العين المؤجرة سواء بمقتضى العقد أو بمقتضى الامتداد الذى يقرره التشريع الخاص ، فلا يجوز للمؤجر

اللب زيادة الأجرة ولو بعد انتهاء مدة العقد لأنه لا يجوز له في هذه الحالة الأخيرة طلب الإخلاء ، فلا يجوز له طلب الزيادة حتى لا يتفخذ من ذلك وسيلة لإجبار المستأجر على الإخلاء . ولا يجوز للمستأجر طلب نقص الأجرة لا في أثناء مدة العقد ولا بعد انتهائها ، وإن كان يجوز له في هذه الحالة الأخيرة إخلاء العين بإرادته المنفردة وإنهاء التزاماته قبل المؤجر .

غير أنه متى أخلى المستأجر العين المؤجرة سواء بإرادته ، أو جبرا عنه بناء على حكم قضائي في الأحوال التي يجوز فيها ذلك ، كان المؤجر يسترد حريته في تحديد الأجرة ، فلا يتقيد في ذلك بالأجرة السابقة ويجوز اتفاهه مع المستأجر الجديد على أية أجرة مهما بلغت ، فيمبمع مقيدا بهذه الأجرة طوال مدة بقاء المستأجر الجديد في العين المؤجرة ، ما لم يصدر تشريع جديد يقضى بالخفض أو بالزيادة .

فكان طبيعيا إزاء استمرار أزمة المساكن أن ترتفع إيجارات هذه الفئة من الأماكن ارتفاعا يتطلب تدخل المشرع للحد منه كما حدث بالنسبة الى الفئات السابقة من الأماكن . وقد تم هذا التدخل فعلا بالقرار بقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ الذي صدر في ٢ نوفمبر ١٩٦١ وعمل به ابتداء من ٥ نوفمبر ١٩٦١ تاريخ نشره في الجريدة الرسمية .

وقد أضاف المشرع بنص المادة الأولى من هذا القانون الأخير مادة جديدة الى القانون ١٩٤٧/١٢١ هي المادة ٥ مكررا ( ٥ ) ، تكاد أن تكون مطابقة للمادة ٥ مكررا ( ٤ ) المضافة بالقانون ١٩٥٨/٥٥ ، وهي تقضى بما يأتي :

« تخفض بنسبة ٢٠ في المائة الأجور الحالية للأماكن التي أنشئت بعد العمل بالقانون ١٩٥٨/٥٥ المشار اليه وذلك ابتداء من الأجرة المستحقة عن الشهر التالي لتاريخ العمل بهذا القانون .

« والمقصود بالأجرة الحالية في أحكام هذه المادة الأجرة التي كان يدفعها المستأجر خلال سنة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون أو الأجرة الواردة في عقد الايجار أيتما أقل » .

« وإذا كان المكان المؤجر لم يكن قد سبق تأجيره ، يكون التخفيض بالنسبة المتقدمة على أساس أجرة المثل عند العمل بأحكام هذا القانون » .

« وتعتبر الأماكن منشأة في التاريخ المشار اليه في هذه المادة اذا كان قد انتهى البناء فيها وأعدت للسكن فعلا بعد العمل بالقانون ٥٥/ ١٩٥٨ المشار اليه » .

« ولا يسرى التخفيض المشار اليه فيما تقدم بالنسبة لما يأتي :

(أولا) المباني التي يبدأ في انشائها بعد العمل بأحكام هذا القانون .

(ثانيا) عقود الايجار المبرمة لمدة تزيد على عشر سنوات » .

ولأن هذا القانون أيضا اقتصر على أن يضيف نصوصا جديدة الى نصوص القانون ١٩٤٧/١٣١ ، فإن تطبيقه يقتصر على الأماكن الواقعة في الجهات التي يسرى عليها هذا القانون الأخير (١) .

ولأن نص المادة ٥ مكررا (٥) سالف الذكر نص متعلق بتحديد الأجرة بالنسبة الى فئة معينة من الأماكن ، فقد شمله نص المادة ٤٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ومن بعده نص المادة ٩ من القانون رقم ٤٩/ ١٩٧٧ القاضي باستمرار العمل بأحكام القوانين السابقة المحددة للأجرة والمقررة للجزاءات التي تترتب على مخالفة أحكام تحديد الأجرة ، ولذلك فهو لا يزال ساري المفعول وواجب التطبيق

---

(١) راجع في شأن ذلك ما تقدم في نبذة ٥٦ ونبذة ٦٧ بشأن قانون سنة ١٩٥٢ وقانون سنة ١٩٥٨ .

بالنسبة الى فئة الأماكن التي وضع لتحديد أجرتها متى كانت واقعة في الجهات المشار إليها في المادة الأولى من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وما يقابلها في القانون ١٩٦٩/٥٣ وفي القانون ١٩٧٧/٤٩ ( أنظر في بيان هذه الجهات ما تقدم في نبذة ه ) .

**٧٨ — تحديد الأماكن الداخلة في هذا القسم — لا يثير تحديد الأماكن الداخلة في هذه الفئة صعوبة بالنسبة الى نوعين من الأماكن التي يسرى عليها القانون ١٩٤٧/١٢١ هما :**

١ — الأماكن التي بدىء في انشائها بعد ١٢ يونيو ١٩٥٨ وتم انشاؤها قبل ٥ نوفمبر ١٩٦١ ولو لم يتم شغلها بالسكن قبل هذا التاريخ الأخير ، وهذه الأماكن لم تدخل في الفئة الثالثة ولم يسر عليها قانون سنة ١٩٥٨ ، فيسرى عليها القانون ١٩٦١/١٦٨ وتخفص أجرتها بنسبة ٢٠٪ من الأجور الحالية ابتداء من أول ديسمبر ١٩٦١ .

٢ — والأماكن التي بدىء في انشائها قبل ٥ نوفمبر ١٩٦١ ولم يتم انشاؤها الا بعد ذلك ، لأن المادة ٥ مكررا ( ه ) تنص في فقرتها الأخيرة على ألا يسرى التخفيض الذي قضى به قانون سنة ١٩٦١ على المباني التي يبدأ في انشائها بعد العمل بهذا القانون ، فيؤخذ منها بطريق مفهوم المخالفة أن هذا الحكم يسرى على المباني التي بدىء في انشائها دون أن تتم قبل ٥ نوفمبر ١٩٦١ ، وهذه الأماكن أيضا تخفص أجورها بنسبة ٢٠٪ ابتداء من أول ديسمبر ١٩٦١ .

أما المباني التي بدىء في انشائها قبل ١٢ يونيو ١٩٥٨ ولم تتم الا بعد ذلك التاريخ ، فقد تقدم في نبذة ٧٧ أنها تدخل في الفئة الثالثة وهي التي يسرى عليها القانون ١٩٥٨/٥٥ أى أن أجرتها تخفص بنسبة ٢٠ في المائة من أجرة المثل في يونيو ١٩٥٨ . غير أن عبارة القانون رقم ١٩٦١/١٦٨ قد شملتها أيضا حيث نصت الفقرة الأولى من المادة ٥ مكررا ( ه ) على أن تخفص بنسبة ٢٠٪ الأجور الحالية للأماكن التي

أنشئت بعد العمل بالقانون رقم ١٩٥٨/٥٥ المشار اليه « ٠٠٠ » . وظاهر أن الأماكن تعتبر أنها قد أنشئت بعد ١٢ يونيه ١٩٥٨ ( وهو تاريخ العمل بالقانون ١٩٥٨/٥٥ ) متى تم انشاؤها بعد التاريخ المذكور وبقطع النظر عن تاريخ البدء في انشائها .

وقد أراد المشرع أن يحدد كل شك في ضرورة التعويل على تاريخ تمام الانشاء فقط ، أى بقطع النظر عن تاريخ البدء فيه أو تاريخ الشغل بالسكن ، فنص في الفقرة الرابعة من المادة ٥ مكررا ( ٥ ) ذاتها على أن « تعتبر الأماكن منشأة في التاريخ المشار اليه في هذه المادة اذا كان قد انتهى البناء فيها وأعدت للسكنى فعلا بعد العمل بالقانون رقم ١٩٥٨/٥٥ المشار اليه « (٢) » .

وبذلك أصبحت المباني التي بدىء في انشائها قبل ١٢ يونيه ١٩٥٨ ولم تتم الا بعد ذلك التاريخ داخلية في نطاق تطبيق قانون سنة ١٩٥٨ وفي نطاق تطبيق قانون سنة ١٩٦١ معا . ومن شأن ذلك أن يؤثر فيما يتعلق بها الصعوبة ذاتها التي صادفناها في الحالة المشابهة من المباني التي رأينا أنها تدخل في القسمين الثانى والثالث معا ، وأن يقتضى الأخذ بالحل ذاته الذى أخذنا به هناك (٣) ، فنقول ان هذه الفئة من المباني يسرى عليها قانون سنة ١٩٥٨ من وقت تمام انشائها وتأجيرها فتهتفض بنسبة ٢٠٪ من أجرة مثلها في شهر يونيه ١٩٥٨ لغاية آخر نوفمبر ١٩٦١ ، ثم يقف في شأنها العمل بقانون سنة ١٩٥٨ وتحسب أجرتها ابتداء من أول ديسمبر ١٩٦١ على أساس أجرة مثلها في نوفمبر ١٩٦١ مخفضة بنسبة ٢٠٪ .

وقد يبدو أن تتداخل هذه الطائفة من المباني في كلا القسمين

---

(٢) وقد أخذ المشرع في ذلك بها كما قد اقترحنا ادخاله من تعديل على نص المادة ٥ مكررا ( ٤ ) ، تراجع في ذلك نبذة ٦٨ .  
(٣) راجع نبذة ٦٨ .



الثالث والرابع وتعارض نصوص القانونين بشأنها عديم الأثر مادامت نسبة التخفيض واحدة أى ٢٠٪ في كل من القانونين لا مختلفة كما هو الشأن بين قانون سنة ١٩٥٢ ( ١٥ ٪ ) وقانون سنة ١٩٥٨ ( ٢٠ ٪ ) بحيث يمكن إهماله وعدم التحدث عنه أصلا مادام التخفيض سييدا بنسبة ٢٠٪ من أول يولييه ١٩٥٨ ويستمر كذلك حتى بعد أول ديسمبر ١٩٦١ دون تغيير ، إذ تعامل هذه الطائفة من المباني كما لو كانت داخلة في القسم الثالث وحده دون الرابع ولا يظهر لدخولها في القسم الرابع أى أثر مغاير (٤) .

ولكن بامعان النظر في ذلك يتضح أن المهم ليس نسبة الـ ٢٠٪ التى لا تتغير لمصعب ، وإنما المهم هو تعيين أجرة الأساس وهى تختلف فى تطبيق قانون سنة ١٩٥٨ عنها فى قانون سنة ١٩٦١ ، فدخل هذه الطائفة من المباني فى القسم الثالث يجعل أجرة الأساس بالنسبة إليها الأجرة المسماة فى العقد السارى فى يونيه ١٩٥٨ أو الأجرة التى يثبت أنه جرى التعامل بها فعلا طوال السنة السابقة على ذلك أيتها أقل ، والا فأجرة المثل عن شهر يونيه ١٩٥٨ . أما دخولها فى القسم الرابع

---

(٤) قرب نقص جنائى ٢٤ مايو ١٩٦٦ مجموعة احكام النقض الجنائى ١٧ - ٦٩٥ - ١٢٨ وقد جاء فيه « ان المسادة ٥ مكررا ( ٤ ) من القانون ١٩٤٧/١٢١ المضافة اليه بالقانون ١٩٥٨/٥٥ والتي يسرى مفعولها اعتبارا من ١٩٥٨/٦/١٢ اذ نصت على أنه « ... ولا يسرى التخفيض المشار اليه فيها تقدم بالنسبة الى ما يأتى : ( اولا ) المباني التى يبيد فى انشائها بعد العمل باحكام هذا القانون ... » ، فقد دلت وبمفهوم المخالفة على أن مقصود الشارع منها ان يدخل فى نطاق تطبيقها المباني التى بدى فى انشائها قبل ١٩٥٨/٦/١٢ وسواء اعدت للسكنى قبل هذا التاريخ او بعده . ولما كان من المسلم به بين الطرفين أن العقار قد انشئ قبل التاريخ المذكور ، فإنه حتى بفرض صحة ما يشره الطاعن من أنه لم يعد للسكنى الا بعد هذا التاريخ ، فإن القانون ١٩٥٨/٥٥ يكون هو الذى يحكم الواقعة ، ومادام قد أجرى التخفيض على مقتضاه ، فلا محل لاعمال التخفيض الذى قضى به القانون ١٩٦١/١٦٨ اذ لا تختلف نسبة التخفيض ولا اجر الأساس فى كلا القانونين طالما أن الأجرة لم تتغير . »

فيجعل أجرة الأساس بالنسبة اليها كما سيجيء فيما بعد الأجرة المسماة في العقد السارى في نوفمبر ١٩٦١ أو الأجرة التي يثبت أنه جرى التعامل بها طوال السنة السابقة على ذلك أيتهما أقل ، والا فأجرة المثل عن شهر نوفمبر ١٩٦١ .

وقد قضت محكمة النقض بأنه اذا ثبت أن أجرة نوفمبر ١٩٦١ لم تختلف عن أجرة يونيه ١٩٥٨ فلا يكون ثمة جدوى من النعى على الحكم بالخطأ في تطبيق القانون لاعماله أحكام القانون ١٦٨/١٩٦١ بدلا من أحكام القانون ٥٥/١٩٥٨ مادامت نسبة التخفيض وأجرة الأساس متحدة في كليهما ومادام الحكم قد استظهر أنه لم يسبق خفض الأجرة طبقا للقانون (٥) .

٧٩ - حكم أجرة هذه الأماكن حتى آخر نوفمبر ١٩٦١ -  
كان حكم أجرة الأماكن الداخلة في هذا القسم الرابع - فيما عدا الأماكن التي بدىء في انشائها قبل ١٢ يونيه ١٩٥٨ ولم تتم الا بعد ذلك - لغاية آخر نوفمبر ١٩٦١ حكم أجرة الفئة السابقة قبل صدور القانون ٥٥/١٩٥٨ أى أنها لم يكن يسرى عليها لا حكم المادة الرابعة من القانون ١٣١/١٩٤٧ ولا حكم المواد ٥ مكررا ( ١ ) أو ٥ مكررا ( ٢ ) أو ٥ مكررا ( ٤ ) التي أضيفت بالقانونين ١٩٩/١٩٥٢ و ٥٥/١٩٥٨ ، فكانت أجرتها يعينها اتفاق الطرفين في أى وقت دون قيد أو حد .

وكان الماقدان متى تم الاتفاق بينهما على أجرة معينة يلتزم بها كل منهما طوال مدة العقد الأصلية ومدة امتداده الاتفاقي أو مدة تجديده تجديدا صريحا أو ضمنا أو مدة الامتداد القانوني الذي تقضى به أحكام القانون المدني (٦) ، بل حتى طوال مدة الامتداد القانوني

---

(٥) نقض جنائي ٦ ديسمبر ١٩٦٦ مجموعة أحكام النقض الجنائي ١٧ - ١٢٢٠ - ٢٢٢ .  
(٦) انظر مؤلفنا في عقد الإيجار ط ٤ سنة ١٩٨٥ نبذة ٢٦٢ ص ٦٨٢ .

الذى يفرضه التشريع الاستثنائى (٧) . فلم يكن يجوز للمؤجر طوال هذه المدد المختلفة أن يزيد الأجرة ولا يكون للمستأجر أن يطلب نقصها (٨) ، وغاية الأمر أنه كان للأخير إذا رأى أنه صار مضربا في الأجرة أن ينهى العقد عند نهاية إحدى مددته أو في أى وقت في أثناء الامتداد القانونى المستند الى التشريع الخاص ، وذلك بشرط مراعاة مواعيد التنبيه المنصوص عليها في المادة ٥٦٣ مدنى .

فاذا أخلى المستأجر العين المؤجرة سواء أكان ذلك بإرادته أم جبرا عنه بموجب حكم قضائى ، كان المؤجر يسترد حريته في تحديد الأجرة عند تأجير العين من جديد أى أنه لم يكن يتقيد في ذلك بالأجرة السابقة ، ولكن هذه الحرية لم تكن تثبت له الا عند الاتفاق على الأجرة الجديدة ، فاذا أجر ، تعييد بالأجرة التى اتفق عليها طوال مدة بقاء المستأجر الجديد في العين المؤجرة على الوجه المتقدم ذكره (٩) .

أما الأماكن التى بدىء في انشائها قبل ١٢ يونيه ١٩٥٨ ولم تتم الا بعد ذلك ، فقد تقدم أنها لم تكن أجرتها في هذه الفترة حرة بل كانت خاضعة للقانون ١٩٥٨/٥٥ (١٠) .

٨٠ - حكم أجرة هذه الأماكن ابتداء من أول ديسمبر ١٩٦١ -  
يسرى على هذه الأماكن من أول ديسمبر ١٩٦١ حكم المادة ٥ مكررا (٥) المضافة الى القانون ١٩٤٧/١٢١ بالقانون ١٩٦١/١٦٨ فتتخفص أجرتها بنسبة ٣٠٪ من « الأجرة الحالية » .

---

(٧) راجع في ذلك ما تقدم في نبذة ٧٨ .

(٨) أنظر تطبيقا لذلك في مصر ( الدائرة الثانية ) ٢٤ ديسمبر ١٩٦١ في القضية رقم ٤٥٩٧ سنة ١٩٦١ .

(٩) راجع ما تقدم في نبذة ٦٩ .

(١٠) راجع ما تقدم في النبذة السابقة .

وقد عرف المشرع « الأجرة الحالية » في قانون سنة ١٩٦١ كما عرفها في قانون سنة ١٩٥٨ (١١) ، وهي التي تعتبر أجرة الأساس ويجرى عليها التخفيض بنسبة ٢٠٪ . ويخلص من هذا التعريف أن أجرة الأساس هيما يتعلق بهذا القسم من الأمكن هي الأجرة المسماة في العقد السارى في ٥ نوفمبر ١٩٦١ أو الأجرة التي ثبت أنه جرى التعامل بها في شأن المكان المؤجر ذاته طوال السنة السابقة على ذلك التاريخ أيتهما أقل (١٢) ، أو أجرة المثل في نوفمبر سنة ١٩٦١ إذا لم يكن المكان سبق تأجيريه (١٣) ، أو كان قد سبق تأجيريه وتمذر اثبات

(١١) انظر ما تقدم في نبذة ٧٠ .

(١٢) انظر في هذا المعنى استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات بتاريخ ١٢ ديسمبر ١٩٧٤ في الاستئناف رقم ١٨ سنة ٩١ ق وقد جاء فيه « وحيث ان مقطع الفصل في هذا النزاع هو تفسير المقصود بمعاره الأجرة الحالية المشار إليها في القانون ١٩٦١/١٦٨ ، وحيث ان المحكمة تؤيد الرأي الراجح في الفقه والمسلم به في دوائر القضاء ، ومقتضاه ان العبرة في الاصل بالأجرة الواردة في عقد الايجار الا اذا ثبت ان المستاجر كان يدفع طوال السنة السابقة على صدور هذا القانون أجرة أقل منها فتكون العبرة بالأجرة الأقل . وحكمة المشرع من وضع هذا النص ترجع الى ان القانون أراد به ان يرد على بعض المؤجرين سوء قصدهم وتحاليلهم على القانون بعد ان استغرق اعداد القانون وقتا طويلا عرف في أثناءه ان المشرع يزعم ان يصدر قانونا بتخفيض الأجرة الحالية ، فعند المؤجرون في العقود الجديدة الى اشتراط تحريرها باجر أكثر من المتفق عليه حقتبة ، حتى اذا ما صدر التخفيض لم ينلهم منه ضرر . والمستفاد من عبارتي « كلن يفهمها » و « خلال سنة سابقة » استمرار دفع الأجرة طوال سنة سابقة لا مجرد دفع أجرة مخفضة ولو مرة واحدة في شهر واحد من الأشهر السابقة ، اذ لا يعمل عن الأجرة المسماة في العقد — كما قررت بحق محكمة أول درجة — الا اذا كانت الأجرة قد استقرت سنة كاملة قبل صدور القانون بحيث تصبح مقايسا للمفاضلة بينها وبين الأجرة المسماة في العقد موضوع النزاع ، فيرجع بينهما على أساس أيتهما أقل . فلذا لم تكن الأجرة المدعاة أجرة سنة كاملة كما هو الشأن في موضوع النزاع الراهن ، فلا تصلح لهذه المفاضلة أمام صراحة النص » .

(١٣) راجع في تفصيل ذلك ما تقدم بشأن القسم السابق من الامكن في نبذة ٧٠ . ويضاف اليه الجيزة الابتدائية الدائرة الاولى ٢٨ مارس ١٩٦٦ في القضية رقم ١٣٢٧ سنة ١٩٦٥ ، ونقض مدني ١٧ مارس ١٩٧٦ في الطعن رقم ٥٩٨ سنة ٤١ ق مجموعة احكام النقض ٢٧ - ٦٧٦ - ١٢٥ ، وقد =

الأجرة المتعاقد عليها (١٤) . غير أنه يشترط للأخذ بالأجرة المسماة في العقد السارى أن يكون عقد الإيجار المبرم عقدا حقيقيا وأن تكون الأجرة الواردة فيه أجرة حقيقية لا تزيد على الأجرة الفعلية ، بحيث يجوز للمستأجر اللاحق إذا لم يكن طرفا في العقد أن يثبت صورته وزيادة الأجرة الواردة به على الأجرة الفعلية بكافة طرق الاثبات بما في ذلك البيئة والقرائن (١٥) .

٦٠ - فإذا كانت العين مؤجرة من أول يناير ١٩٥٩ بعشرين جنيها واستمر المستأجر يدفع هذه الأجرة حتى آخر نوفمبر ١٩٦١ ، فاعتبر هذه الأجرة هي أجرة الأساس وتخفص بنسبة ٢٠٪ فتصبح ١٦ جنيها من أول ديسمبر ١٩٦١ . أما إذا كان المستأجر لم يدفع من وقت العقد سوى ١٦ جنيها شهريا أو دفع عشرين جنيها مدة سنة واحدة ثم اتفق مع المالك على تخفيض الأجرة إلى ١٦ جنيها ابتداء من أول يناير ١٩٦٠ ولو مع ابقاء العقد الأصلي بالأجرة المسماة فيه ومع استمرار صدور ایصالات الأجرة بعشرين جنيها ، وتمكن المستأجر من اثبات أنه ظل يدفع أجرة لا تتجاوز ١٦ جنيها منذ أول أكتوبر ١٩٦٠ على الأقل (١٦) ، تصبح هذه الأجرة هي أجرة الأساس وتخفص بنسبة ٢٠٪ من أول ديسمبر ١٩٦١ فتتزل الأجرة القانونية إلى ٨٠٠ م ١٢ ج فقط .

وكما تقدم في شأن القسم السابق من الأماكن يتم خفص الأجرة

---

= جاء فيه أنه إذا تعذر اثبات الأجرة الفعلية للمكان الخاضع للقانون ١٦٨ / ١٩٦١ في نوفمبر ١٩٦١ تعين اتخاذ أجرة المثل في نوفمبر ١٩٦١ أساسا لتحديد أجرته القانونية .

(١٤) نقض مدني ٢٧ مارس ١٩٧٦ مجموعة أحكام النقض ٢٧ - ٢٧٦ - ١٢٥ .

(١٥) نقض مدني ٢٥ فبراير ١٩٧٦ مجموعة أحكام النقض ٢٧ - ٢٩٤ - ١٠٢ .

(١٦) أنظر في طرق اثبات ذلك ما تقدم في نبذة ٧٠ .

في هذه الحالة بقوة القانون ابتداء من أول ديسمبر ١٩٦١ أى دون توقف على طلب المستأجر اياه ، فلا يحكم للمستأجر بالتخفيض من وقت رفع الدعوى فحسب ، بل يحكم له به ابتداء من أول ديسمبر ١٩٦١ (١٧) .

وليس معنى حصول الخفض بقوة القانون أن المستأجر يجبره من تلقاء نفسه وينفذه على المؤجر دون حاجة الى استصدار حكم به . وانما معناه أن المستأجر يجب عليه أن يحصل على حكم بالتخفيض . ولكن القاضى لا يملك في شأنه سلطة تقدير ولا يتقيد بتاريخ الطلب أو رفع الدعوى بل يتعين عليه متى طلب منه الحكم بالتخفيض أن يحكم به اعتبارا من أول ديسمبر سنة ١٩٦١ أو من تاريخ بدء الاجارة اذا كان تاليا لذلك .

على أن ذلك لا يعنى أن المستأجر يجب عليه في جميع الأحوال عند معانعة المالك في التخفيض أن يلجأ هو الى استصدار حكم به ، بل يجوز له ان شاء أن يجرى التخفيض بنفسه وأن يعرض الأجرة المخفضة على المؤجر عرضا حقيقيا تحت مسئوليته الشخصية ، فيضطر المؤجر الى رفع الدعوى عليه بطلب الحكم بعدم سريان قانون التخفيض الجديد عليه أو الى استصدار أمر أداء بالأجرة المتأخرة أو الى انذاره بالوفاء ورفع دعوى الاخلاء عليه ، فيتعرض المستأجر بذلك الى الحكم باخلائه اذا ثبت أنه لم يكن له حق فيما أجراه من تخفيض ولم يقم بوفاء الأجرة المستحقة قبل صدور حكم الاخلاء (١٨) .

---

(١٧) في هذا المعنى الجيزة الابتدائية الدائرة الاولى ٢٨ مارس ١٩٦٦ في القضية رقم ١٣٤٧ سنة ١٩٦٥ ، السنهورى فى الوسيط ج ٦ ص ١٧٤ الى ١٨٩ .

(١٨) راجع في تفاصيل ذلك ما تقدم فى نبذة ٥٩ ونبذة ٧٠ .

٨١ - إضافة مقابل للترخيص بالتأجير من الباطن ولتصقيع المكان المؤجر وللانتفاع بالأصلاحيات والتحسينات ولكل مزية أو التزام لم يكن داخلا في أجره شهر نوفمبر ١٩٦١ - كما تقدم في نبذة ٦٠ بشأن أجره الأساس الخاصة بأماكن القسم الثاني وفي نبذة ٧١ بشأن أجره الأساس الخاصة بأماكن القسم الثالث ، فإن أجره الأساس الخاصة بأماكن القسم الرابع تمثل المزايا التي كان ينتفع بها المستأجر في نوفمبر سنة ١٩٦١ مع مراعاة التزامات المؤجر وحقوقه في ذلك التاريخ . فإذا زادت التزامات المؤجر أو المزايا التي ينتفع بها المستأجر أو نقصت التزامات الأخير عما كانت عليه في ذلك الشهر ، وجب تقويم هذه الالتزامات والمزايا وادخال قيمتها بالزيادة أو النقص على أجره الأساس (١٩) .

٨٢ - حكم أجره هذه الأماكن ابتداء من أول يناير ١٩٦٢ ثم من أول مارس ١٩٦٥ - وبلا حظ بالنسبة الى هذا القسم من الأماكن أيضا أنه يجب أن تستنزل من أجرته ابتداء من أول يناير ١٩٦٢ قيمة الضرائب التي أعفى منها المالك وفقا للقانون رقم ١٦٩/١٩٦١ الذي سيجيء ذكره فيما بعد (٢٠) : ثم يخفض المصافي بعد ذلك ابتداء من أول مارس ١٩٦٥ بنسبة ٣٠٪ طبقا للقانون رقم ٧/١٩٦٥ (٢١) ، وذلك وفقا لما تقدم من أن المادة ٤٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ والمادة ٩ من القانون ١٩٧٧/٤٩ قد استبعدت أحكام القانونين سالف الذكر المتعلقة بتحديد الأجرة (٢٢) .

---

(١٩) تراجع في تلخيص ذلك ما تقدم في نبذة ٢٨ وما بعدها وفي نبذة ٦٠ و ٧١ .

(٢٠) انظر نبذة ٩٨ .

(٢١) ما لم تكن الأماكن لم تخضع للتخفيض الذي قضى به القانون ١٦٨/١٩٦١ بسبب كونها مؤجرة في تاريخ صدوره لمدة تزيد على عشر سنوات (راجع ما تقدم في نبذة ٦٢ و ٦٦) .

(٢٢) راجع تفصيل ذلك في نبذة ٢١ و ٥٦ .

٨٢ — خروج الأماكن المفروشة من حكم المادة ٥ مكررا ( ٥ ) —  
وتخرج أماكن هذا القسم التي تؤجر مفروشة بمال مؤجرها لقاء  
أجرة اجمالية للمكان والمفروشات معا من حكم المادة ٥ مكررا ( ٥ )  
تغليبا لأجرة المفروشات على أجرة المكان ، فلا تكون لها أجرة قانونية  
ولا تخضع للتخفيض الذي قرره قانون سنة ١٩٦١ . وقد تقدم في نبذة  
١٩ و ٦٣ و ٧٣ أن المشرع قد وضع في القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ثم  
في القانون رقم ٤٩/١٩٧٧ قيودا على رخصة تأجير الأماكن مفروشة .  
لكن هذه القيود لم تتناول أجرة هذه الأماكن ، فبقيت أجزتها حرة يتم  
تحديدھا باتفاق الطرفين .

غير أنه اذا كان مؤجر المكان مفروشا مستأجرا اياه خاليا ثم أجره  
من باطنه مفروشا ، حق للمؤجر الأصلي طلب أجرة اضافية عن مدة  
التأجير مفروشا بواقع ٢٠٠٪ من الأجرة القانونية ( المادة ٤٥ من  
القانون ٤٩/١٩٧٧ ) ( ٣٢مكرر ) .

٨٤ — اثبات أجرة الأساس والأجرة الحالية — يجوز اثبات  
أجرة الأساس بكافة الطرق بما في ذلك البينة والقرائن ( ٢٣ ) ، وكذلك  
يجوز اثبات الأجرة الحالية التي تجاوز الأجرة القانونية بكافة الطرق  
لأن المراد اثباته أمر ينطوي على احتيال على القانون ( ٢٤ ) . غير أنه  
لأن هذا الأمر معاقب عليه جنائيا فلا يجوز اثباته من طريق توجييه

---

( ٢٢مكرر ) انظر فيما يتعلق بهذه الزيادة وبالزيادة الاخرى نظير تغيير  
الاستعمال لغير أغراض السكن ما تقدم في نبذة ٦٦ مكرر ( ١ ) ونبذة  
٧١ مكرر .

( ٢٣ ) يراجع في تفاصيل ذلك نبذة ٣٤ . وانظر نقض مدني ٢٥ فبراير  
١٩٧٦ في الطعن رقم ١٣١ سنة ٤١ ق مجموعة احكام النقض ٢٧ — ٤٩٤ —  
١٠٢ .

( ٢٤ ) في هذا المعنى نقض مدني ٢٥ فبراير ١٩٧٦ السالف الإشارة  
اليه .



اليمين الى المؤجر (٢٥) .

٨٥ — جزاء اقتضاء المؤجر ما يجاوز الاجرة القانونية أو مبالغ اضافية أخرى كخلو رجل أو مقدم ايجار أو زيادة تامين — نصت المادة الثانية من القانون ١٦٨/١٩٦١ على أن يعاقب بالحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر ويغرامة لا تجاوز مائتى جنيه أو باحدى هاتين العقوبتين كل مؤجر يخالف أحكام المادة السابقة ، وهى المادة التى أضغت المادة ٥ مكررا ( ٥ ) الى القانون ١٩٤٧/١٢١ .

ولسنا نرى الحكمة من نص هذه المادة الثانية ويفائه بعيدا عن نصوص القانون ١٩٤٧/١٢١ ، فقد كان يغنى عنه اضافة رقم المادة ٥ مكررا ( ٥ ) الى أرقام المواد التى ورد ذكرها فى المادة ١٦ من القانون ١٩٤٧/١٢١ المعدلة بالقانون ١٩٥٨/٥٥ ولا سيما أنها لم تأت بعقوبات تختلف عن العقوبات التى نصت عليها المادة ١٦ المذكورة .

ولذلك فإن جزاء مخالفة القانون فيما يتعلق بأجرة هذا القسم من الأماكن هو نفس الجزاء المقرر لهذه المخالفة بالنسبة لأماكن الأقسام السابقة (٢٦) .

غير أن المشرع عدل عن ذلك فى القانون رقم ١٣٦ سنة ١٩٨١ حيث نص فى المادة ٢٤ منه على أنه فيما عدا العقوبة المقررة لجريمة خلو الرجل تلغى جميع العقوبات المقيدة للحرية المنصوص عليها فى القوانين المنظمة لتأجير الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر وذلك دون اخلال بأحكام المادة السابقة — ومع ذلك يعفى من جميع العقوبات المقررة لجريمة خلو الرجل كل من بادر الى رد ما تقاضاه بالمخالقة لأحكام

---

(٢٥) يراجع فى تفاصيل ذلك نبذة ٤٦ .

(٢٦) راجع فى تفاصيل ذلك نبذة ٤٧ وما بعدها .

القانون الى صاحب الشأن وأداء مثليه الى صندوق تمويل الاسكان  
الاقتصادي بالمحافظة وذلك قبل أن يصبح الحكم نهائيا في الدعوى .

وعلى ذلك تكون عقوبة تقاضى أجرة زائدة عن الحد القانوني  
الغرامة التي لا تتجاوز مائتي جنيه ( أنظر في شأن سائر العقوبات ما  
تقدم في نبذة ٤٨ وفي شأن الجزاء المدني ما تقدم في نبذة ٤٩ ) .

٨٦ - استثناء أماكن هذا القسم المؤجرة لمدة أكثر من عشر  
سنوات - نصت الفقرة الخامسة من المادة ٥ مكررا ( ٥ ) - كما  
نصت التشريعات الأخرى بالنسبة لأقسام الأماكن السابقة - على أن  
لا يسرى التخفيض المشار اليه فيما تقدم بالنسبة الى عقود الإيجار  
المبرمة لمدة تزيد على عشر سنوات ، وقد تقدم بيان غلة ذلك وشروط  
تطبيقه ( ٢٧ ) . فلا يسرى هذا التخفيض على العقود السارية في نوفمبر  
١٩٦١ والمعقودة لمدة تزيد على عشر سنوات طوال المدة الباقية من هذه  
العقود . وكذلك لا يسرى عليها التخفيض الذي قضى به القانون  
١٩٦٥/٧ ( ٢٨ ) . فإذا انتهت تلك المدة خفضت أجرة المكان التخفيضات  
التي قضى بها كل من القانون ١٩٦١/١٦٨ والقانون ١٩٦٥/٧ ، وذلك  
فوق تطبيق أحكام القانون ١٩٦١/١٦٩ بشأن الاعفاءات الضريبية ،  
سواء أبقى فيها المستأجر نفسه بناء على تجديد عقده تجديدا صريحا  
أو ضميا أو بناء على امتداده امتدادا عاديا وفقا للقواعد العامة أو  
على امتداده امتدادا قانونيا بمقتضى قانون إيجار الأماكن ، أم أخلاها  
المستأجر الأصلي وأجرت الى غيره ، وسواء في جميع الحالات أكان  
التجديد أو الامتداد أو التأجير الجديد لمدة تقل عن عشر سنوات أم  
كان لمدة أكثر من ذلك .

---

( ٢٧ ) راجع في تفاصيل ذلك نبذة ٦٦ .

( ٢٨ ) راجع ما تقدم في بنيتي ٦٢ و ٦٦ .

٨٦ مكرر — زيادة أجرة هذه الأماكن بنسبة ٢٠٪ كل سنة بمقتضى القانون ١٣٦ سنة ١٩٨١ وتخصيص نصف هذه الزيادة لمصاريف الصيانة والترميم — وفقا لما تقدم في نبذة ٥٥ مكرر ( ٢ ) زيدت أجرة هذه الأماكن بمقتضى المادة ٧ من القانون رقم ١٣٦ سنة ١٩٨١ إذا كانت مؤجرة لغير أغراض السكنى زيادات دورية سنوية ابتداء من أول يناير ١٩٨٢ بنسبة ٢٠٪ كل سنة خمس زيادات متتالية حتى سنة ١٩٨٧ ، وخصص نصف هذه الزيادة لنفقات الصيانة والترميم ( راجع ما تقدم في نبذة ٥٥ مكررا ( ٢ ) •

### المبحث الخامس

الأماكن التى يسرى على اجرتها القانون رقم ٤٦/١٩٦٢

٨٧ — صدور القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ منظمًا أجرة جميع ما يستحدث من أماكن — كان القرار بقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ قد نص على عدم سريانه على المباني التى يبدأ فى انشائها بعد العمل به أى بعد ٥ نوفمبر ١٩٦١ ، فترك بذلك غثّة من المباني تبقى أجرتها حرة لا تخضع لتحديد قانونى وانما تخضع فقط لقانون العرض والطلب ، وجعل حكم هذه الطائفة من المباني حكم الطائفة السابقة فيما قبل ٥ نوفمبر ١٩٦١ •

ورأى المشرع أن طريقة علاج أزمة اجارات المباني من طريق اصدار تشريع بين حين وآخر يخفض الاجارات التى لم تخضع الى تحديد قانونى أصبحت غير مجدية ، لأن ملاك المباني المستحدثة أصبحوا يتوقعون سلفا صدور تشريع جديد بالتخفيض ، فيحتاطون له بزيادة الأجرة المتعاقد عليها حتى اذا ما سرى عليها تشريع جديد بالتخفيض كانت الأجرة المخفضة مجزية لهم ، وضاع بذلك غرض المشرع من التخفيض ، ولم تفلح هذه الوسيلة فى خفض الاجارات الى الحد المطلوب •

فقرر المشرع العدول عن هذه الطريقة مستقبلا ، ورأى ضرورة وضع علاج ناجع يحقق الاعتدال في أجرة كل ما يستحدث من المباني مستقبلا ، وذلك على أساس ثابت لا يسمح للمالك بأية مبالغة ولا بأى تحايل على تحديد الأجرة ، فأصدر لهذا الغرض في ٣١ يناير ١٩٦٢ القرار بقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد اجارات الأماكن المستفدثة ، قبل أن يمضى على التشريع السابق ثلاثة أشهر فقط ، ونشر هذا القرار بقانون في ٥ فبراير ١٩٦٢ . وبما أنه لم ينص فيه على العمل به من تاريخ نشره ، فلا يعمل به الا بعد عشرة أيام من تاريخ نشره ونفسا للمادة ٦٧ من الدستور المؤقت الذى كان قائما اذ ذاك أى أنه لا يعمل به الا ابتداء من ١٦ فبراير ١٩٦٢ .

وقد نصت المادة الأولى من انقانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ على أن :

« تحدد اجارات الأماكن المعدة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض والتي تنشأ بعد العمل بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ المشار اليه وفقا لما يأتى :

( أ ) صافي فائدة استثمار العقار بمواقع ٥٪ من قيمة الأرض والمباني .

( ب ) ٣٪ من قيمة المباني مقابل استهلاك رأس المال ومصروفات الاصلاحات والصيانة والادارة .

« ومع مراعاة الاعفاءات المقررة بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ المشار اليه يضاف الى القيمة الايجارية المحددة وفقا لما تقدم ما يخصها من الضرائب العقارية الأصلية والاضافية المستحقة .

« وتسرى أحكام هذا القانون على المباني التى لم تؤجر أو تشغل لأول مرة حتى تاريخ العمل بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ المشار اليه » .

ونصت المادتان الثانية والثالثة من هذا القانون على طريقة تقدير قيمة الأرض ، والمواد الرابعة والخامسة والسادسة على تعيين اللجان المختصة بتحديد الأجرة وطريقة التظلم من قراراتها واللجان المختصة بنظر التظلمات وعلى صدور قرار من وزير الاسكان والمرافق ينظم كيفية تنفيذ هذا القانون ، وقد صدر بذلك القرار الوزاري رقم ٥٤٠ لسنة ١٩٦٢ ثم عدلت المادتان ٥ ، ١١ منه بالقرار رقم ١٤٠ لسنة ١٩٦٣ . ونصت المادة السابعة من القانون على عقاب المؤجر الذي يخالف قرار تحديد الاجار .

وبذلك أصبحت جميع الأماكن التي استحدثت أو تستحدث بعد ٥ نونمبر سنة ١٩٦١ أو التي لم تؤجر أو تشغل لأول مرة حتى التاريخ المذكور تكون هذه الطائفة الخامسة من المباني وأصبحت أجرتها جميعا خاضعة للتحديد الذي تجريه اللجان التي نص عليها القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ولو كانت تمت وأجرت بأجرة حرة في الفترة ما بين ٥ نونمبر سنة ١٩٦١ و ١٦ فبراير سنة ١٩٦٢ ، فان اتفاق الأجرة الذي يكون قد تم بشأنها في هذه الحالة الأخيرة لا يعمل به بعد ١٦ فبراير ١٩٦٢ اذ تخضع أجرتها بعدئذ لتحديد اللجان وفقا للقانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ وتسرى عليها الأجرة التي تحددها تلك اللجان ابتداء من التاريخ المذكور (١) .

٨٨ — تحديد الأماكن الداخلة في هذا القسم — تدخل في هذا القسم بمقتضى نص المادة الأولى من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ثلاث فئات من المباني :

(١) المباني غير الداخلة أصلا في القسم السابق وهي التي بدى،

---

(١) نقض محني ١٢ يناير ١٩٧٧ في الطعن رقم ٣٧ سنة ٢٣ ق .

في انشائها بعد ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ أيا كان تاريخ اتمامها (٢) ، ولو

(٢) وكذلك كل مكان خاضع لقانون سابق اذ ادخلت عليه تعديلات جوهرية غيرت في طبيعته او في طريقة استعماله بعد صدور القانون ٤٦/ ١٩٦٢ حيث ان هذه التعديلات تجعل المبني في حكم المنشأ حديثا ( الجيزة الابتدائية الدائرة الخامسة ٢٨ أبريل ١٩٦٦ في القضية رقم ١١٠٢ لسنة ١٩٦٥ على الجيزة ، وايضا ٢٨ أبريل ١٩٦٦ في القضية رقم ٩١٢ لسنة ١٩٦٥ على الجيزة ، وايضا ٢٨ أبريل ١٩٦٦ في القضية رقم ٤٢٢ لسنة ١٩٦٥ على الجيزة ، استئناف القاهرة ٢١ أكتوبر ١٩٧٦ في الاستئناف رقم ٢٤٦٨ سنة ٩١ ق ) .

وقد صدر بهذا المعنى تفسير تشريعي من اللجنة العليا لتفسير احكام القانون رقم ٤٦/ ١٩٦٢ بتاريخ ٢٣ مارس ١٩٦٥ جاء فيه انه اذا كان هناك مكان انشئ قبل ٥/ ١١/ ١٩٦١ وكان يسكنه المالك واجره بعد ذلك وبعد ان اجري فيه تعديلات جوهرية ، فهذا يخضع للقانون ٤٦/ ١٩٦٢ اى لتقدير اللجان طالما انه حدثت به تعديلات جوهرية وزادت الاجرة عما كانت عليه.

ويلاحظ ان نظرية التعديلات الجوهرية هذه وما ترتبه من تحديد اجرة المكان القديم الذى اجريت فيه مثل هذه التعديلات وفقا للقانون الذى يسرى على الامكان التى انشئت وقت اجراء تلك التعديلات بدلا من القانون المسارى على المكان الاصلى بحسب تاريخ انشائه انما ابتدعت لرفع الغبن عن المؤجر الذى يجرى مثل هذه التعديلات وينفق فيها مالا كثيرا ، اذ ليس من العدل ان يبقى مقبدا بالاجرة التى كان حددها القانون السابق ، بل يحق له ان يطلب تحديد الاجرة وفقا للقانون التالى الذى يحكم اجرة الامكان التى انشئت في تاريخ اجراء تلك التعديلات ، مع ملاحظة ان الاجارات سارت في ارتفاع مستمر من قانون الى آخر ، بمعنى ان كل قانون جديد من قوانين الاجارات كان يحدد سعرا للايجار اعلى من سابقه ، فاريد بهذه النظرية المسباح للمؤجر الذى اجري تعديلات جوهرية في عين معينة في فترة يحكم اجرة ما بنشأ فيها من امكان قانون لاحق للقانون الذى كان يحكم اجرة العين الاصلية بحسب تاريخ انشائها ان يتقاضى الاجرة التى يحددها القانون الجديد والا ينتقد بالاجرة التى يحددها القانون السابق . فالفرض من ابتداء هذه النظرية اذن هو انصاف المؤجر الذى انفق ماله وجهده في ادخال تعديل جوهرى على العين المؤجرة وتمكينه من زيادة الاجرة في نظر ذلك ولذلك فان المؤجر وحده هو الذى يجوز له التمسك بهذه النظرية لزيادة اجرة العين التى ادخلت عليها تعديلات جوهرية ، ولا يسوغ ان يتمسك بها المستاجر لنقص الاجرة ( في هذا المعنى اسبوط الابتدائية ٢٤ نوفمبر ١٩٦٩ في القضية رقم ٥٨٥ لسنة ١٩٦٨ مدنى على ) وقد جاء فيه ان ما قرره المدعى ( المستاجر طالب تخفيض الاجرة ) بان العين المؤجرة ادخلت عليها تعديلات جوهرية تجعلها في حكم المنشأ حديثا وتسرى عليها احكام القانون رقم ٥٥ لسنة =

= ١٩٥٨ ، فمردود عليه لأن الإصلاحات والتحسينات والانشاءات التي تستحدث بالعين المؤجرة من شأنها زيادة الاجرة وليس تخفيضها ) .

وقد قضت بذلك محكمة النقض ( في دائرتها الجنائية ) بتاريخ أول فبراير ١٩٦٦ ( مجموعة أحكام النقض الجنائية ١٧ - ٨٦ - ١٥ ) حيث قررت انه « اذا كان المؤجر قد أجرى استحداثا في مبنى قديم حتى يمكن استغلاله للسكنى دون زيادة في الاجرة القدية التي كانت مقررة أصلا للبناء قبل استحداث ما جد فيه ، استحالت في نظر العقل والعدل القول بمخالفته للقانون حيث يخرج فعله عنها عن نطاق التأثيم لأن القانون يفترض في صريح نصوصه وبطلان أعماله التحضيرية أن المؤجر الذي ينشئ بناء أو يستحدث انشاء انما يتمسك بجدة البناء وزيادة تكاليف انشائه لتبرير الزيادة في اجرة الانتفاع به ، ويتدخل القانون حينئذ حماية للمستأجر من المبالغة في الزيادة . ولا حق للمستأجر في المطالبة بخفض الاجرة الا ان يتمسك المؤجر بحقه في زيادتها على اساس استحداثه للبناء ، لأن ثمة مقابلة بين الحقين لا يتصور أولهما الا في مواجهة ثانيهما لأنه لا تخفيض الا من زيادة . . ولما كان التحدي باحداث تغييرات اساسية في مبنى قديم لا يكون الا من احداثها بنفسه او بواسطة سلفه للتدخل من قيد الاجرة القدية المقررة للمبنى ، فان كان هذا حقه ، ولا يجوز للمستأجر أن يصادر حريته فيما يرى من ذلك . وحسب المستأجر اذا ما ادعى المالك بقصد التدخل من قيد الاجرة السابقة انه أحدث تغييرات اساسية انتجت مبنى جديداً أن ينازع في ذلك وأن يثبت عدم صحة هذا الادعاء » .

واذا كان لا يسوغ للمستأجر أن يطلب تخفيض الاجرة بسبب ما اجراه المالك من تعديلات جوهرية في العين المؤجرة دون زيادة اجرتها ، فمن باب أولى لا يسوغ له ذلك استفاداً الى تعديلات جوهرية ادخلها هو ( المستأجر ) على العين المؤجرة .

وتطبيقاً لذلك قررت محكمة استئناف القاهرة ( الدائرة ٢٧ ايجارات ) بتاريخ ٢٧ مارس ١٩٧٥ في الاستئناف رقم ٤٢٥ لسنة ٩١ في أن قسمة محل ما الى محلين مستقلين تماماً عن بعضهما وذلك بانقائه حائط ناصل يقسم المحل الاصلى مع ما يستتبع ذلك من انشاءات وترميمات وبياضها وطلائه هو بلا شك مما يخرج بالعين الاصلية عن طبيعتها الاولى وهو كونها محلاً واحداً ويجعلها في حكم المنشأة حديثاً وقت اجراء هذه التعديلات الجوهرية . اما اذا كانت التعديلات الجوهرية المذكورة قد ادخلها المستأجر على المكان المؤجر قبل ١١/٥/١٩٦١ بعد سريان القانون رقم ١٩٦٢/٤٦ ، فلا يكون من شأنها اخضاع اجرة ذلك المكان لاحكام هذا القانون الاخير ولا تختص اللجان التي انشأها هذا القانون بتقدير قيمتها ايجارية ، وتبقى هذه القيمة محكومة بالقانون الذي يتعين بحسب تاريخ انشاء المكان أصلاً ، لأن العبرة في التعديلات الجوهرية التي يترتب على استحداثها نقل المكان المؤجر من سلطان قانون سابق الى سلطان القانون الذي تمت في ظله تلك التعديلات =

كانت هذه المباني مملوكة للهيئات والجهات الحكومية كمباني المحافظات ومجالس المدن وعمارات الأوقاف مادامت هناك علاقات تأجيرية بشأنها (٣) .

( ب ) والمباني التي بدىء في انشائها قبل ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ ولم

= هي باستحداث المؤجر اياها وباستناذه إليها في طلب زيادة الاجرة. فإذا لم يجز المؤجر هذه التعديلات أو أجراها دون أن يستند إليها في طلب زيادة في الاجرة ، فلا يكون ثمة محل لاعتبار أن المكان قد انشئ حديثا في تاريخ اجراء تلك التعديلات ، ولا لتطبيق احكام القانون المتعلقة بالامكن المستحدثة في التاريخ المذكور ، وبالتالي لا تختص اللجان المنشأة بالقانون ١٩٦٢/٤٦ بتقدير القيمة الاجبارية لهذا المكان بعد ادخال التعديلات عليه ، ولا يجوز للمستأجر ابتغاء تخفيض اجرته عرض الامر على تلك اللجان ، لانه طالما أن المؤجر قد ابقى الاجرة على ما كانت عليه قبل اجراء تلك التعديلات فلم تحدث زيادة في الاجرة تبرر للمستأجر طلب نقص الاجرة ، ولانه لا محل لطلب النقصان الا حيث توجد زيادة .

انظر أيضا في هذا المعنى استئناف القاهرة ( الدائرة ١٣ ايجارات ) ١٧ فبراير ١٩٧٤ في الاستئناف رقم ٤٦٢٢ لسنة ٨٩ ق وقد جاء فيه : « وحيث أن الثابت مما تقدم أن المستأنف عليهما كئنا يستأجران اعيان النزاع بقتضى ثلاثة عقود ايجار تاريخها أول مارس ١٩٦١ وأول أبريل ١٩٦١ وأول نوفمبر ١٩٦١ بايجار مجموعه ٢٨ جنيها و ٢٥٠ مليا ، وهذه العقود تسرى عليها التخفيضات المنصوص عنها في القانون ١٩٦١/١٦٨ والقانون رقم ١٩٦٥/٧ وذلك أصبحت اجرتها ١٨ جنيها و ٤٤٢ مليا شهريا ، والثابت أيضا أن المستأنف عليهما ( المستأجران ) قابا باجراء التعديلات دون الحصول على موافقة المستأنفين ( المؤجرين ) في عام ١٩٦٨ أى بعد صدور القانون ١٩٦٢/٤٦ . . . . . وتبعاً لذلك فإذا كانت لجنة تقدير الاجارات المختصة باعبار أن هذه التعديلات تبت بعد صدور القانون ، الا انه في مقام تحديد القيمة الاجبارية بتعين تحديدها وفقا لصحيح احكام القانون ، ولما كانت الاجرة الصحيحة للاعيان المؤجرة وفقا لما تقدم هي ١٨ جنيها و ٤٤٢ مليا ، وكانت التعديلات قد تبت بتب بمل المستأجرين ، فلهما لا يستطيعان تخفيضها نتيجة لما قابا هما بعمله دون رضاه المؤجرين ، ويدعم ذلك أن المؤجرين لم ينفقا شيئا على تلك التعديلات بل الذي تولى الاتفاق عليهما هما المستأجران ، والمشرع يبنى بالاجرة اعطاء فائدة استثمار للمؤجر نتيجة ما انتفعه على العين موضوع التأجير » .

راجع أيضا ما تقدم في نبذة ٢٣ والهلبش رقم ١٥ المتعلق بها .

( ٣ ) تفسير تشريعي رقم ١٩٦٥/١ صادر من اللجنة العليا لتفسير احكام القانون رقم ١٩٦٢/٤٦ بتاريخ ١٩٦٥/٣/٢٣ .



يتم انشاؤها الا بعد ذلك التاريخ . وهذه كانت داخلة في القسم الرابع بمقتضى نص القانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ كما تقدم ، فانتقلت بمقتضى القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ من القسم الرابع الى القسم الخامس ابتداء من ١٦ فبراير ١٩٦٢ وذلك بمقتضى نص المادة الأولى من هذا القانون الأخير التي نصت على تحديد إجراءات المباني التي تنشأ بعد العمل بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ لأن هذه العبارة الأخيرة تشمل كل ما تم انشاؤه بعد ٥ نوفمبر ١٩٦١ سواء بدىء في انشائه قبل هذا التاريخ أو بعده . وإذا كانت هذه الفئة من المباني قد خضعت فعلا للتخفيض الذى قضى به القانون ١٦٨ لسنة ١٩٦١ فإن أجرتها تخضع من جديد للتحديد الذى تقرره اللجان المختصة وفقا للقانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ابتداء من ١٦ فبراير سنة ١٩٦٢ (٤) .

( ج ) المباني التى تم انشاؤها قبل ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ ولكنها لم تؤجر أو تشغل لأول مرة حتى ذلك التاريخ ( هـ ) . وهذه الفئة من المباني كانت هى أيضا داخلة في القسم الرابع وكانت أجرتها بناء على ذلك يجب أن تحدد على أساس أجرة المثل في نوفمبر ١٩٦١ مخفضة بنسبة ٢٠٪ ، ولكن المشرع رأى أنها ما دامت لم تؤجر أو تشغل أصلا قبل ٥ نوفمبر ١٩٦١ ، فلامحل للرجوع في شأنها الى أجرة المثل ، والأولى

---

(٤) انظر في هذا المعنى قرار مجلس المراجعة لقسم عابدين بمحافظة القاهرة الصادر برئاسة القاضي محمد فوزى المنشاوى في ١٥ ديسمبر ١٩٦٢ في التظلم المتقدم من مالك العقار رقم ١٢ شارع قوله شياخة الشيخ عبد الله وقد أوردنا أسبابه مفصلة في الطبعة السابعة من هذا المؤلف في الجزء الاول سنة ١٩٧٧ ص ٣٤٤ هامش ٢٨ .

(٥) نقض مدنى ١٧ فبراير ١٩٧٢ مجموعة احكام النقض ٢٤ — ٢٧٤ — ٤٨ . والعبرة فيما يتعلق بالتأجير بتاريخ انعقاده لا بالتاريخ الذى عين فيه لبدء الانتفاع . ( في هذا المعنى فتوى ادارة الفتوى والتشريع لرئاسة الجمهورية المعلقة الى محافظة القاهرة في ابريل ١٩٦٥ ) ويكون للتاريخ العرفى الوارد في العقد حجته فيما بين طرفيه دون حاجة الى ثبوته بوجهه رسمى ، لأن هذا الثبوت الرسمى لا يحتاج اليه الا عند الاحتجاج بالتاريخ العرفى على الغير ( المادة ١٥ من قانون الأثبات ) .

مساواتها بما استحدث بعد ٥ نوفمبر ١٩٦١ ، واخضاع أجرتها لتحديد اللجان التي أنشأها القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ . وإذا كان الغالب في هذه الفئة من المباني أن تكون قد أجرت أو شغلت لأول مرة في الفترة ما بين ٥ نوفمبر ١٩٦١ و ١٦ فبراير ١٩٦٢ ، فإن أجرتها تكون خفضت أولا للقانون ١٦٨ لسنة ١٩٦١ وحسبت على أساس أجره المثل في نوفمبر ١٩٦١ مخفضة بنسبة ٣٠٪ ثم يعاد تقديرها وفقا لأحكام القانون ٤٦/١٩٦٢ وتسرى عليها الأجرة التي تحددها لجان التقدير ابتداء من ١٦ فبراير سنة ١٩٦٢ وهو تاريخ العمل بهذا القانون الأخير (٦) .

ويلاحظ أن أحكام القانون ٤٦/١٩٦٢ — خلافا لتشريعات سنة ١٩٥٢ وسنة ١٩٥٨ وسنة ١٩٦١ — لم تدمج في القانون ١٢١/١٩٤٧ ، بل بقيت خارجا عنه مستقلة بذاتها . فترتب على ذلك أن هذه الأحكام جاءت غير مقيدة بالقيود الذي ورد في المادة الأولى من القانون ١٢١/١٩٤٧ الذي يقصر أحكام هذا القانون على الأماكن الواقعة في المدن والجهات والأحياء المشار إليها في المادة الأولى المعدلة من هذا القانون . وبالتالي أن الأماكن الداخلة في هذا القسم بأنواعها سالفة الذكر خفضت في تحديد أجرتها لأحكام القانون ٤٦/١٩٦٢ أيا كان موقعها ، أي سواء كانت واقعة في إحدى المدن أو الجهات المشار إليها في المادة الأولى المعدلة من قانون سنة ١٩٤٧ أو غيرها (٧) . غير أن هذه النتيجة لم تكن مقصودة من المشرع ، فلما تنبه إليها المختصون عملوا على تدارك الأمر من طريق الاجتهاد أولا (٨) ثم من طريق القانون ١٣٣ لسنة ١٩٦٣

---

(٦) أما المباني التي أنشئت قبل ٥ نوفمبر ١٩٦١ وتم تأجيرها فعلا قبل التاريخ المذكور ، فلا يسرى عليها القانون ٤٦/١٩٦٢ ، فإذا تصدت لجنة تقدير القيمة الإيجارية لتقدير أجرتها ، فإن قرارها يكون منعيا ويجب على المحكمة أن تعطله ( الجيزة الإبتدائية الدائرة ٥ إجراءات في ٢٩ ديسمبر ١٩٦٦ المحللة ٤٨ — ١٣٤ — ٥٨ ) .

(٧) في هذا المعنى السنيهورى ج ٦ ص ٩٨٥ .

(٨) ومن قبيل هذا الاجتهاد ما ذهبت إليه فتوى إدارة الفتوى والتشريع =

المعدل للقانون رقم ٤٦/١٩٦٢ بإضافة مادة سادسة مكررا الى هذا الأخير نصت على أن تسرى أحكام هذا القانون على عواصم المحافظات والبلاد المحتلة مدنا بالتطبيق لأحكام قرار رئيس الجمهورية رقم ١٧٥٥ لسنة ١٩٦٠ المشار اليه وعلى القرى التي يصدر بها قرار من وزير الاسكان والمرافق بناء على طلب المحافظ المختص (٩) . ولهذا السبب المتقدم ذاته ، فالمنازعات المتعلقة بمطابقة أجرة هذه الأماكن للقانون أو عدمها لا تعتبر نائشة عن تطبيق القانون ١٢١/١٩٤٧ ولم تكن تسرى عليها أحكام المادة ١٥ من ذلك القانون المتعلقة باختصاص محاكم الايجارات وبعدم قابلية الأحكام التي تصدر بشأنها للطعن فيها (١٠) .

ومتى توافقت في المبني شروط سريان أحكام هذا القانون عليه ،

---

= لوزارة الاسكان والمرافق والحكم المحلي وهيئة قناة السويس بتاريخ ١٠/١١/١٩٦٤ ملف رقم ١٢/٢٢/٢٨ منشورة في طبعة هذا الكتاب السابعة الجزء الأول سنة ١٩٧٧ ص ٢٤٨ هابش ١ .

(٩) وقد ترتب على هذه الاضافة قصر تطبيق القانون ٤٦/١٩٦٢ على عواصم المحافظات والبلاد المحتلة مدنا ونفا لقرار رئيس الجمهورية المشار اليه وعلى القرى التي صدر بها قرار وزاري على الوجه المشار اليه أيضا ولو لم تكن تلك المدن أو القرى واردة في الجدول الملحق بالقانون ٥٦/١٩٥٤ ( انظر الهابش السابق ) .

وقد امتت بذلك ادارة الفتوى والتشريع لوزارة الاسكان والمرافق والحكم المحلي وهيئة قناة السويس بتاريخ ١٠/١١/١٩٦٤ ملف رقم ١٢/٢٣/٢٨ ( منشورة في الطبعة السابعة من هذا الكتاب في الجزء الاول سنة ١٩٧٧ ص ٢٤٩ هابش ١ ) .

(١٠) في هذا المعنى طنطا الابتدائية ( بهيئة استئنائية ) ٢٨ ابريل ١٩٦٧ في القضية رقم ٤٤١ لسنة ١٩٦٦ من طنطا وقد أوردنا بعض حيثياته في ص ٦٠٥ من الطبعة الرابعة من هذا الكتاب .

وفي هذا المعنى المنهوري في الوسيط ج ٦ مجلد ٢ ص ١٠٠٠ ، وأيضا نهى محمود الخولي ص ٩٣ وقد أشار الى الأحكام الاتية : عابدين الجزئية ٦ ديسمبر ١٩٦٥ في القضية ٣٤٩ لسنة ١٩٦٥ ، وحكم آخر من عابدين في القضية ٤٤٧ لسنة ١٩٦٥ عابدين ، وثالث من مصر الجديدة في القضية ٣٦٠ لسنة ١٩٦٤ جزئي مصر الجديدة .

تعين اخضاع أجرته لأحكامه ، ولا يجوز الاتفاق على غير ذلك ، لأن أحكام هذا القانون أحكام أمرة لا يجوز الاتفاق على مخالفتها (١١) .

غير أن المشرع رأى عند اصدار القانون ١٩٦٢/٤٦ أن تقدير اللجان للقيمة الايجارية قد يستغرق بعض الوقت ولا يصح أن يتعطل في أثناءه استغلال الأماكن وتأجيرها ، فخص في الفقرة السادسة من المادة ٤ من ذلك القانون معدلة بالقانون ١٩٦٣/١٣٣ على أن « يجوز للمالك قبل صدور قرار اللجنة بتحديد الايجار وتوزيعه أن يؤجر المبنى كله أو بعضه على أن يسرى قرار اللجنة بأثر رجعي من بدء تنفيذ عقد الايجار » . وبناء على ذلك أصبح يجوز للمالك في أثناء الفترة التي يستغرقها تقدير اللجان أن يؤجر المكان بأجرة يتفق عليها مع المستأجر دون أى قيد يرد على حريتهما في ذلك ، على أن يكون دفع المستأجر هذه الأجرة الاتفاقية بصفة مؤقتة الى أن يصدر قرار اللجنة ، تنتم الحاسبة على أساسه من بدء الاجارة ، وتصبب أجرة المدة السابقة كلها على أساس القيمة الايجارية التي حددتها اللجنة وتحصل المقاصة بينها وبين ما دفعه المستأجر في حدود أصغر القيمتين .

وقد جرى الملاك على الاغادة من هذه الرخصة التي خولتها لهم المادة ٦/٤ المشار اليها لاقتضاء أجور عالية ولو بصفة مؤقتة ، فيفيدون من ذلك اقتضاء مبالغ معجلة تزيد كثيرا عن قيمة الاجرة القانونية التي يستحقونها ، وقد يستغرق اصدار قرار اللجنة وقتا طويلا ، فيكسبون في ذلك ارهاق شديد للمستأجر لا تجيزه روح التشريع .

لذلك انتهز المشرع فرصة اصدار القانون رقم ١٩٦٤/٥٥ بشأن

---

(١١) تفسير تشريعي رقم ١٩٦٥/٤ صادر من اللجنة العليا لتفسير أحكام القانون رقم ١٩٦٢/٤٦ بتاريخ ١٢ مارس ١٩٦٥ ، نقض مدني ١٧ فبراير ١٩٧٣ مجموعة أحكام النقض ٢٤ — ٢٧٤ — ٤٨ .

توجيه أعمال البناء ، فنص فيه على ضرورة تقديم المالك عند طلب الترخيص بأقامة بناء بياناً بتكاليف انشاء البناء وعلى أن الترخيص الذي يصدر من لجنة توجيه أعمال البناء يشتمل على قيمة التكاليف المذكورة . ويلزم المالك بعدم تجاوز هذه التكاليف بأكثر من ٥٪ وتأخذ لجنة تقدير القيمة الاجبارية هذه التكاليف في الاعتبار (١٢) . وقد أريد بهذا القيد أن يكون مدعاة للترام المؤجر اياه أيضا في تحديد الأجرة الاتفاقية في الفترة السابقة على صدور قرار اللجنة .

٨٩ — حكم الأماكن المستحدثة في بناء خضع لحكم القانون ١٦٨ / ١٩٦١ — لا خلاف في أن الأماكن المستحدثة في بناء خضع لحكم القانون ١٦٨ / ١٩٦١ يسرى عليها حكم القانون ١٩٦٢ / ٤٦ إذا كانت لم يتم انشاؤها الا بعد ٥ نوفمبر ١٩٦١ سواء بدىء في انشائها قبل ذلك التاريخ أو بعده .

وانما ينحصر الخلاف في شأن الأماكن التي تم انشاؤها قبل ٥ نوفمبر ١٩٦١ ولكنها لم تؤجر أو تنسل لأول مرة حتى ذلك التاريخ . وأهم صورة عملية لذلك هي التي يكون فيها المالك قد أتم انشاء مبنى كبير مكون من عدة وحدات سكنية قبل ٥ نوفمبر ١٩٦١ وأجر بعض هذه الوحدات أو شغلها قبل هذا التاريخ ولم يؤجر البعض الآخر الا بعده ، فلا خلاف في أن ما تم تأجيره أو شغله قبل ٥ / ١١ / ١٩٦١ يخضع للقانون ١٦٨ / ١٩٦١ ولا يسرى عليه القانون ١٩٦٢ / ٤٦ . أما البعض الذي لم

---

(١٢) غير أن أخذ لجنة تحديد القيمة الاجبارية في اعتبارها التكاليف المقدرة في الترخيص لا يعني التزامها بحدود هذه التكاليف أو الاعتصار على مجاوزتها بنسبة ٥٪ لان اللجان المذكورة ملزمة بتطبيق أحكام القانون ١٩٦٢ / ٤٦ وهي تقضى بحساب التكاليف الفعلية لاقامة البناء ، فإذا حدث ان زادت التكاليف الفعلية أكثر من ٥٪ عن التكاليف المقدرة ، تعين على اللجنة المذكورة أن تأخذ بالتكاليف الفعلية مهما بلغت ، تاركة أمر مخالفة المالك للترخيص الصادر اليه الى الجهات الادارية المنوط بها تنفيذ أحكام قانون توجيه أعمال البناء ( انظر ما سيجيء في نبذة ٩٤ ) .

يؤجر أو يشغل لأول مرة قبل التاريخ المذكور ، فان نص الفقرة الأخيرة من المادة الأولى من هذا القانون الأخير يخضع لحكمها . غير أن هناك رأيا بخلاف ذلك أقرته الجمعية العمومية للقسم الاستشاري بمجلس الدولة في ٢ يناير ١٩٦٣ ، ولكن المشرع حسم الأمر وأخذ بالرأى الأول ، إذ أضاف بالقانون ١٣٣/١٩٦٣ فقرة أخيرة الى المادة الأولى من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ نص فيها على أن « يقصد بلفظ المباني المنصوص عليه في الفقرة السابقة كل وحدة سكنية أو غير سكنية لم تؤجر أو تشغل لأول مرة حتى تاريخ العمل بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ المشار اليه » .

٩٠ - اثبات تاريخ تأجير المكان وشغله لأول مرة - انزاء نص المادة الأولى من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ على سريانه على الأماكن التي تم انشاؤها قبل ٥ نوفمبر ١٩٦١ طالما أنها لم تؤجر أو تشغل لأول مرة قبل ذلك التاريخ ، صار من المتعين على المالك أن يثبت أن المكان الذي تم انشاؤه قبل ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ قد تم أيضا تأجيره أو شغله لأول مرة قبل ذلك التاريخ حتى يستطيع أن يتمسك بسريان القانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ على هذا المكان واخراجه من نطاق تطبيق القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ .

والواقعة المراد اثباتها في هذه الحالة وهي واقعة التأجير أو الشغل السابق على تاريخ ٥ نوفمبر ١٩٦١ هي مجرد واقعة قانونية *Fait Juridique* وليست عملا قانونيا *acte Juridique* وهذا ظاهر بالنسبة الى اثبات شغل المكان قبل ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ فانه لا يحتمل الشك عند امعان النظر فيه ، وذلك أن التأجير المطلوب اثباته في هذه الحالة ليس مطلوبا لاعمال ارادة الطرفين وتحديد الآثار القانونية التي اتجهت اليها هذه الارادة وانما هو مطلوب فقط لاثبات حصول الانتفاع بالمكان الحديث الانشاء فيما أعده له سواء بتأجيره أو بشغله ، ويستوى في ذلك أن يكون اثبات هذا التأجير في مواجهة المستأجر نفسه أو في مواجهة غيره .

ولذلك يجوز اثبات أى من التأجير أو الشغل السابق على ٥ نوفمبر ١٩٦١ بكافة الطرق بما فى ذلك البيئة والقرائن .

ويستوى فى ذلك شغل المالك المكان بنفسه أو بأحد أولاده أو أقاربه أو أتباعه وشغل الغير هذا المكان سواء أكان ذلك بناء على سند قانونى أم دون سند .

ويستوى كذلك أن يكون التأجير قد صدر من المالك نفسه أو من غيره كما لو أجر الزوج ملك زوجته دون توكيل منها فى ذلك أو أجر المالك المشتاع شقة مفرزة دون أن تكون له أغلبية ملكية المال الشائع ، أو أجر القاصر ملكه دون إذن وصيه ، أو أجر المالك شقة لاستعمالها منزلا للدعارة أو للعب القمار ، غفى جميع هذه الحالات يكفى اثبات واقعة التأجير ولو كان العقد باطلا أو قابلا للإبطال أو غير نافذ ، لأن هذا الإثبات ليس مطلوبا لأعمال آثار العقد وانما هو مطلوب باعتبار العقد واقعة قانونية يستدل بها فقط على أن المكان تم انشاؤه والانتفاع به فيما أعد له قبل ٥ نوفمبر ١٩٦١ ، ولذلك أجزنا اثباته بكافة الطرق .

فيجوز لذى المصلحة فى اثبات حصول الشغل أو التأجير قبل ٥ نوفمبر ١٩٦١ سواء أكان هو المالك أو المستأجر أن يثبت ذلك بالبيئة وبالقرائن وبما قد يكون لديه من أدلة كتابية . ويكون تقدير ذلك كله للجنة تقدير الايجار أو للمحكمة اذا ما رفع اليها الأمر . ويجوز للطرف الآخر — مالكا كان أو مستأجرا — نفى هذه الواقعة بكافة الطرق أيضا .

والغالب أن يقدم المالك — اذا كانت له مصلحة فى المعاملة بمقتضى القانون ١٩٦١/١٦٨ — للجنة التقدير عقد ايجار مكتوب فى تاريخ سابق على ٥ نوفمبر ١٩٦١ مع المستأجر الحالى الموجود وقت عرض الأمر على لجنة التقدير أو مع مستأجر سابق .

ففى الحالة الأولى يكون العقد المذكور حجة بتاريخه على المستأجر الذى صدر منه يترتب عليه اخراج المكان المؤجر من نطاق تطبيق القانون ١٩٦٢/٤٦ واخضاعه للقانون ١٩٦١/١٦٨ . ويجوز للمستأجر اثبات صورية هذا العقد أو عدم صحة تاريخه ، والأصل فى ذلك أنه يجب أن يكون بالكتابة عملاً بالمادة ٦١ ( أ ) من قانون الاثبات رقم ١٩٦٨/٢٥ ، غير أنه اذا ادعى المستأجر أن الباعث الى الالتجاء الى الصورية أو الى تقديم التاريخ هو الاحتيال على القانون رقم ١٩٦٢/٤٦ ، فإنه يجوز له اثبات ذلك بكافة الطرق ، بشرط وجود قرائن على قصد الاحتيال على القانون .

غير أنه اذا كان للعقد المقدم لهذا الغرض تاريخ ثابت قبل ٥ نوفمبر ١٩٦١ امتنع على الطرف الآخر اثبات عدم صحة التاريخ الثابت الا من طريق الطعن بالتزوير (١٣) .

وفى الحالة الثانية ، أى اذا قدم المالك عقدا مكتوبا مع مستأجر سابق يحمل تاريخا سابقا على ٥ نوفمبر ١٩٦١ ، فإنه لا يكون حجة على المستأجر الحالى الا اذا كان له تاريخ ثابت قبل هذا التاريخ الأخير لأن المستأجر الحالى يعتبر من الغير فى خصوص ثبوت تاريخ ذلك العقد . فإذا لم يكن للعقد المذكور تاريخ ثابت قبل هذا التاريخ فإنه لا يعتد به فى مواجهة المستأجر الحالى لاثبات حصول التأجير قبيل ٥/١١/١٩٦١ ولا يجوز للمالك اثبات صحة تاريخه غير الثابت رسمياً بأى وسيلة . ولكن يجوز له أن يثبت بكافة الطرق بدء تنفيذ عقد الايجار قبل ٥ نوفمبر ١٩٦١ لأنه بذلك يثبت شغل المكان قبل التاريخ المذكور . وهذا يفتى عن ثبوت تاريخ الايجار . أما ان كان للعقد المذكور تاريخ ثابت ، فلا يقبل من المستأجر الحالى اثبات عدم صحة هذا التاريخ الا عن طريق الطعن بالتزوير (١٤) .

---

(١٣ و ١٤) كتبنا فى اصول الإثبات واجراءاته ، الجزء الاول ، فى الادلة المعلقة سنة ١٩٨١ نبذة ٧٥ وما بعدها وبخاصة نبذة ٨٨ ص ٢٧٥ =



وقصارى القول في ذلك أنه اذا وجد عقد ايجار مكتوب يحمل تاريخا ثابتا سابقا على ٥ نوفمبر ١٩٦١ ، فإنه يعتبر دليلا كافيا على حصول التأجير قبل هذا التاريخ الأخير . أما ان كان العقد ليس له تاريخ ثابت قبل ذلك ، فإنه يكون حجة بتاريخه على المستأجر الحالي ان كان صادرا منه ويجوز لهذا أن يثبت عكسه بكافة الطرق . فان كان صادرا من مستأجر سابق فلا تكون له أية حجية على المستأجر الحالي ، ويتعين على المالك أن يثبت أن المكان قد شغل فعلا قبل ٥ نوفمبر ١٩٦١ سواء كان ذلك تنفيذا للعقد المذكور أو دون استناد اليه .

ويمح الاستدعاء في اثبات شغل المكان المؤجر بملاحظات لجنة الحصر والتقدير التي تدونها في دفتر الحصر عند مرورها للجرد في الشهور الأخيرة من كل سنة ، ولكن هذه الملاحظات لا يصح اعتبارها دليلا كاملا على شغل المكان أو على عدم شغله قبل ٥/١١/١٩٦١ ولو كانت نتيجة مرور تم في يوم ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ لأن الدفتر المذكور معد لاثبات ما يستحدث من مبان فحسب ، لا لاثبات شغل المباني أو عدم شغلها ، فتمتير هذه الملاحظات مجرد دلائل يسترشد بها لتعزيز قرائن أخرى الا اذا اعترف الخصوم بصحة هذه الملاحظات ومطابقتها للحقيقة ، فيكون اعترافهم هو الدليل المعول عليه .

وقد ذهب رأى الى أن المقصود بكون المكان أجر قبل ٥ نوفمبر ١٩٦١ ليس أن يكون قد أبرم بشأنه عقد ايجار قبل ذلك التاريخ فحسب ، بل أن يكون قد بدى في تنفيذ الايجار فعلا قبل ذلك التاريخ (١٥) ، ولما نجد لهذا رأى سنداً من القانون . ولعل القائلون

---

= وكتابنا في الاذلة الخطية سنة ١٩٧٠ نبذة ٨٨ من ٢٢٢ ، السنهوري في الوسيط ج ٢ ص ٢٤٥ و ٢٤٦ . واذا ادعى الطرف الآخر صورية العقد الثابت التاريخ ، فإنه يجوز له اثبات هذه الصورية بالطرق العادية ونفسا للقواعد العامة : السنهوري ج ٢ ص ١٩٨ .  
(١٥) قرار مجلس مراجعة قسم علبين الصادر برئاسة القاضى =

به لجأوا اليه لئلا يسد الطريق علي من يريدون التحايل على القانون بتقديم تاريخ عقد الايجار وجعله سابقا على ١٩٦١/١١/٥ فاشتروا من هؤلاء الأخيرين اثبات بدء تنفيذ الاجارة قبل التاريخ المذكور . غير أن هذا لا يبرر مخالفة نص القانون الذي جاء مريحا في التعويل على مجرد حصول التأجير قبل ١٩٦١/١١/٥ . ولا خوف من الاحتيال على القانون اذا كان التأجير مستفادا من ورقة ثابتة التاريخ قبل ١٩٦١/١١/٥ ، وفي هذه الحالة يتعين بنص القانون التعويل على مجرد التأجير ولو كان العقد منصوصا فيه على أن مدة الاجارة لا تبدأ الا من تاريخ لاحق عنى ١٩٦١/١١/٥ ، ويبين من ذلك أن المحول عليه ثبوت التأجير السابق ثبوتا محققا لا شبهة فيه بقطع النظر عن تاريخ البدء في تنفيذ الاجارة (١٦) ، وأن المغايرة التي اتجه اليها الشارع في عبارة « أجرت أو شغلت لأول مرة » التي وردت في الفقرة الأخيرة من المادة الأولى من القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ انما هي مغايرة بين مجرد التأجير في ذاته وبين الشغل ولو دون تأجير .

فإذا كان عقد الاجارة المؤرخ قبل ١٩٦١/١١/٥ ليس له تاريخ ثابت قبل ذلك ، فنفرق بين ما اذا كان الاحتجاج به حاصلًا ضد أحد طرفيه أو ضد غيرهم ، وفي الحالة الأولى يكون تاريخه غير الثابت حجة على ذلك الطرف الى أن يثبت هو عدم صحته بكلفة الطرق بما في ذلك البينة والقرائن باعتبار أن المراد اثباته ينطوى على احتيال ضد

---

— محمد فوزى المنشاوى بتاريخ ١٥ ديسمبر ١٩٦٢ في التظلم المقدم من مالك العقار رقم ١٢ شارع قولة شياخة عبد الله في التظلم المقدم من أحد مستأجرى العقار المذكور ( منشورة اسبليه في الطبعة السابعة من هذا الكتاب ج ١ ص ٣٥٨ هامش ١ ) .

(١٦) انظر في هذا المعنى رأى ادارة الفتوى والتشريع لرئاسة الجمهورية المبلغ الى محافظة القاهرة في أبريل سنة ١٩٦٢ .

( منشورة اسبليه في الطبعة السابعة من هذا الكتاب ج ١ سنة ١٩٧٧ ص ٣٦٠ هامش ١ ) .

القانون . أما في الحالة الثانية فإن التاريخ غير الثابت لا يكون حجة على الغير ، ويتمتع على من يتمسك به ألا يكفي بذلك وأن يثبت بكافة الطرق بدء تنفيذ العقد قبل ٥ نوفمبر ١٩٦١ لأن إثبات شغل العين قبل هذا التاريخ يفنى عن ثبوت تاريخ العقد .

٩١ - عدم استثناء الأماكن المؤجرة لمدة تزيد على عشر سنوات -  
تقدم أن التشريعات السابقة كانت دائما تستثنى من التخفيض الذي قضت به الأماكن المؤجرة وقت بدء العمل بها لمدة تزيد على عشر سنوات (١٧) ، وذلك لحكمة خاصة وهي أن تلك الأماكن يكون قد روعي في تحديد أجرتها طول مدة الاجارة ، فليس من العدل أن يسرى عليها التخفيض .

أما القانون ٤٦/١٩٦٢ ، فلأنه لم يتخذ اتفاق الطرفين أساسا لتحديد الأجرة كما هو الشأن في التشريعات السابقة بل جعل أساسها محمدا بنص القانون لا يملك فيه الماقدان تعديلا ، سواء طالت مدة العقد أم قصرت ، فلم ير داعيا للنص على هذا الاستثناء .

فالفئات الثلاث من المباني الداخلة في هذا القسم تخضع لتحديد الأجرة وفقا لأحكام القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ولو كانت وقت العمل بهذا القانون مؤجرة لمدة تزيد على عشر سنوات ، ولو كانت سبق دخولها في القسم الرابع ثم انتقلت بعد العمل بالقانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ الى القسم الخامس ، لأن الأماكن التي ينطبق عليها هذا الوصف الأخير هي التي لم تكن قد شغلت أو أجرت قبل ٥ نوفمبر ١٩٦١ فلم يسر عليها الاستثناء المنصوص عليه في القانون ١٦٨ لسنة ١٩٦١ ودخلت تحت حكم القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ الذي لم ينص على مثل هذا الاستثناء (١٨) .

---

(١٧) راجع التنبؤ ٦٦ و ٧٦ و ٨٦ .  
(١٨) وقد أشار الاستاذ السنهوري في هذا الصدد الى الفرض الذي =

## ٩٢ — تعيين الحد الأقصى لأجرة الأماكن الدخلة في هذا القسم —

عين المشرع حداً أقصى لاستثمار الأموال في المباني التي تؤجر للسكن أولغير ذلك من الأغراض بواقع ٥٪ ربحاً صافياً من قيمة تلك الأموال ، مراعيًا في ذلك أنه يصعب في الظروف الاقتصادية السائدة حينئذ استثمار رأس المال على وجه مأمون مستقر في نواح أخرى من النشاط الاقتصادي بربح أكبر . غير أنه لاحظ أن رأس المال الذي يستثمر في المباني ينقسم قسمين : أولهما يمثل قيمة الأرض التي يقام عليها البناء ، وهذا القسم لا يحتاج إلى استهلاك أو نفقات صيانة ، فيكتفى في شأنه بتقدير الربح بنسبة ٥٪ ، والقسم الثاني يمثل قيمة المبنى ، وهذا يحتاج إلى نفقات صيانة ويلزم تخصيص نسبة من ربحه لاستهلاكه ، فقدر المشرع لذلك كله نسبة ٣٪ تضاف إلى الربح الصافي البالغ ٥٪ ، فتقدر أجرة المكان كله بنسبة ٥٪ من قيمة الأرض مضافاً إليها ٨٪ من قيمة المبنى .

وبما أن المشرع قصد أن يخص المالك بربح صافٍ قدره ٥٪ من مجموع التكاليف ، تعين أن تضاف إلى ذلك قيمة الضرائب التي يلزم المالك بأدائها عن البناء . سواء كانت تلك الضرائب أصلية أو إضافية . فإذا كان المبنى معفى من هذين النوعين من الضرائب كليهما وفقاً للقانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١ ، فلا يضاف شيء إلى القيمة الإيجارية المحسوبة على

---

= تقوم فيه بعض شركات البناء وشركات التأمين بتشديد مبنى لخصاب شخص وتؤجره إياه لمدة طويلة — عشرين سنة مثلاً — بأجرة يلاحظ فيها استرداد رأس المال مع فائدة سنوية معينة ، ويصبح المبنى ملكاً للمستأجر بعد انقضاء مدة الإيجار ، وذهب إلى أن هذا المقعد يخرج عن نطاق تطبيق القانون لأنه ليس بإيجار محض ، بل هو إيجار مختلط ببيع ، لا بل هو بيع سمي إيجاراً ، والأجرة التي تدفع إنما هي قسط من اقتساط الثمن ، فلا يسرى عليها تشريع سنة ١٩٦٢ ( السهوري ج ٦ ص ٩٨٥ ) . ونحن مع موافقتنا التامة على هذا الرأي نذهب إلى أنه ليس خاصاً بتطبيق تشريع سنة ١٩٦٢ بل هو الرأي الصحيح في ظل جميع التشريعات الاستثنائية المنظمة للعلاقة بين المؤجرين والمستأجرين لأن مثل هذا التعاقد لا يعتبر إيجاراً ولا يخضع لتلك التشريعات ( راجع ما تقدم في نبذة ١٤ ) .

الأساس المتقدم . وإذا كان الاعفاء لا يشمل أصلاً أو يقتصر على الضريبة الأصلية دون الإضافية ، يضاف إلى القيمة الإيجارية المذكورة قيمة الضرائب التي يلزم المالك بأدائها (١٩) ، لتتكون من مجموع القيمتين الأجرة القانونية التي يلزم بها المستأجر .

وعلى ذلك فالأجرة القانونية التي تعتبر حداً أقصى لأجرة المكان وفقاً للقانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ تتكون من عناصر ثلاثة : ٥٪ من قيمة الأرض + ٨٪ من تكاليف المبنى + الضرائب التي يلزم بأدائها المالك (٢٠) .

---

(١٩) والمفروض أن تضيف لجنة تقدير الإيجار قيمة الضرائب التي لا يشملها الاعفاء إلى القيمة الإيجارية ليتكون منها مما الأجرة القانونية التي يلزم بها المستأجر . فإذا أغفلت اللجنة إضافة قيمة الضرائب كان قرارها ناقصاً ومخالفاً للقانون .

وقد ذهب رأى إلى أن هذه المخالفة تخول صاحب الشأن أن يتظلم منها إلى مجلس المراجعة في الميعاد المحدد ، فإذا لم يتم المجلس بتعديل قرار اللجنة وإضافة قيمة الضرائب إلى القيمة الإيجارية ، جاز الطعن فيه أمام مجلس الدولة لمخالفته القانون .

فإذا لم يطلع في الميعاد ، فقد ذهب رأى إلى أن تقدير اللجنة للقيمة الإيجارية بكتسب حصانة تعصمه من السحب أو الإلغاء وبأخذ حكم القرارات السلبية فتعتبر القيمة الإيجارية التي قدرتها اللجنة هي كل الأجرة التي يلزم بها المستأجر ( رأى إدارة الفتوى والتشريع لوزارة الإسكان والمرافق والحكم المحلى وهيئة قناة السويس بتاريخ ١٥/٢/١٩٦٧ ملف رقم ٣٧٤/١٦/٣٦ ) .

غير أننا لا يسعنا إقرار هذا الرأي الذي يؤدي إلى تحصين مخالفة القانون ، ونميل إلى اعتبار قرار اللجنة في هذه الحالة حجة فقط بما تضمنه من تقدير للقيمة الإيجارية ، أما فيما يتعلق بالضرائب التي يجب أن تضاف إلى تلك القيمة الإيجارية فإن عمل اللجنة في ذلك إجراءً لا يقتصر على تطبيق القواعد الحسابية التي تقتضى بها قوانين الضرائب على أساس تلك القيمة الإيجارية ، فإغفال اللجنة إجراء هذه العملية الحسابية لا يمنع من إقرارها بواسطة ذوى الشأن أو بواسطة المحكمة ، فيجوز لهؤلاء تطبيق تلك القواعد وحساب الضرائب وإضافتها إلى القيمة الإيجارية التي قدرتها اللجنة .

(٢٠) وبلاحظ أنه في تطبيق أحكام القانون ١٩٦٢/٤٦ ينبغي التمييز =

وسيجيء أن القانون نص على تقدير قيمة الأرض وتكاليف المباني وفقا لسعر السوق وقت اتمام البناء ، فلا يصح التعويل في ذلك على ثمن شراء العقار ممن أقامه ، إذ أن ثمن الشراء قد يجاوز قيمة التكاليف فيترك ربحا للبائع ، وقد يقل عن قيمتها فيخسر البائع الفرق بين القيمتين . ولا ينبغي أن يقام لذلك وزن في تقدير القيمة الاجبارية ،

= بين عبارتي القيمة الاجبارية والجرة القانونية ، فالاولى تقتصر على العنصرين الاول والثاني . اما الجرة القانونية فتشمل فوق ذلك الضرائب التي لا يشملها الاعفاء المقرر بالقانون ١٩٦١/١٦٩ والتي يجب ان تضاف الى تلك القيمة الاجبارية . فاذا كان المبنى معنى من كافة الضرائب فان الجرة القانونية تكون هي القيمة الاجبارية بعينها ، وفي هذه الحالة لا تظهر ثمة عملية للفرقة بين الاصطلاحين ، ولكن هذا لا يبرر اغفال هذه الفرقة في الحالات الاخرى . وقد اخذت بذلك الجمعية العمومية للقسم الاستشاري للفتوى والتشريع بمجلس الدولة في فتاها الصادرة بتاريخ ١٩٦٢/٢/١٦ ملف ١٣٢/٢/٢٧ حيث قالت ان القيمة الاجبارية هي قيمة فائدة الاستثمار ومصاريف الصيانة وغيرها دون الضرائب .

وقد جاء في فتوى ادارة الفتوى والتشريع لوزارة الاسكان والمرافق والحكم المحلي وهيئة قناة السويس بتاريخ ١٩٦٥/١١/١٤ ملف ٣٠/٥/٣٨ ( المنشور في الطبعة الرابعة من هذا الكتاب ص ٨٣١ وما بعدها ) ان « القيمة الاجبارية » اصبح في القانون ١٩٦٢/٤٦ لها محلول مستقل محدد هو ما يقابل صافي فائدة استثمار العقار ومقابل استهلاك رأس المال ومبروفات الاصلاحات والصيانة والادارة ، اما الضرائب فهي تضاف بعد ذلك الى « القيمة الاجبارية » ، مع مراعاة الاعفاءات المقررة بموجب القانون ١٩٦١/١٦٩ اي انها تحسب على اساس تلك القيمة الاجبارية وتضاف اليها الضرائب او لا تضاف بحسب ما اذا كانت لا تشملها الاعفاءات المشار اليها او تشملها .

وبما يؤيد ذلك ان المشرع نفسه قد راعى هذه الفرقة في صياغة القانون ١٩٦٢/٤٦ ، حيث نص في المادة الاولى على تحديد اجارات المبائن ، فجعلها تحدد بنسبة ٥٪ من ثمن الارض و ٨٪ من تكاليف المباني وجعل مجموع هذين العنصرين يمثل القيمة الاجبارية ثم تضاف اليها الضرائب التي لم يشملها الاعفاء ليتكون من مجموعها ما يعتبر اجرة ، وكرر المشرع مراعاة ذلك في المادة ٢ فقرة ٥ و ٦ والواد ٣ ، ٤ ، ٤ مكرر ، ٥ فقرة الاخيرة و ٧ ، ولا يتقدم في ذلك ان يكون المشرع جرى على غير ما في القوانين السابقة وبخاصة في القانون ١٩٥٤/٥٦ والقانونين ١٢٩ و ١٩٦١/١٦٩ لئلا نسلم بان هذه الفرقة قد استحدثتها القانون ١٩٦٢/٤٦ وانها لم يكن لها محل في القوانين السابقة .

ويتعين الرجوع الى حساب التكاليف وقت اتمام البناء • وتظهر أهمية ذلك عملا فيما جرت تسميته أخيرا « شقق التملك » ، وهي وحدات يَبْنِيها أشخاص ثم يبيعونها الى آخرين ، فيجب أن تحسب قيمتها الاجبارية — وهي القيمة التي يعول عليها في تأجيرها وفي ربط العوائد عليها — على أساس قيمة تكلفتها وفقا للقانون بقطع النظر عن الثمن الذي بيعت به •

٩٣ — **العنصر الأول :** ٥٪ من قيمة الأرض — نصت المادتان الثانية والثالثة من القانون ٤٦/١٩٦٢ على بيان كيفية حساب قيمة الأرض •

والقاعدة الأساسية في ذلك أن قيمة الأرض تقدر وفقا لثمن المثل وقت البناء لا وقت اجراء التقدير (٢٠مكرر) ، فلا عبء اذن بالثمن الذي اشترت به الأرض وبخاصة اذا كان قد مضى على ذلك زمن طويل • بل قد يكون المالك ورث هذه الأرض أو تملكها دون مقابل من طريق الهبة أو الوصية • فلا يكون لذلك أى أثر ، وتقدر الأرض بقيمتها السوقية وقت البناء (٢١) ، وقد ألفت الجمعية العمومية للقسمة

(٢٠مكرر) نقض مدنى ٢٦ مايو ١٩٨٢ في الطعن رقم ٦٧ سنة ٤٧ ق ، ٣١ يناير ١٩٨٥ في الطعن رقم ١٢٢٥ سنة ٤٩ ق .

(٢١) استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات ٢١ مارس ١٩٧٤ في الاستئناف رقم ١٣٨٥ سنة ٨٩ ق ، نقض مدنى ١٩ يناير ١٩٧٧ في الطعن رقم ١٣٨ سنة ٤٣ ق مجموعة أحكام النقض ٢٨ — ٢٦٨ — ٥٧ • وايضا ٣ مايو ١٩٧٨ في الطعن رقم ٥١٧ سنة ٤٤ ق مجموعة أحكام النقض ٢٩ — ١١٦٨ — ٢٢٩ ، ٢٩ مارس ١٩٧٨ في الطعن رقم ٩٩١ سنة ٤٤ ق مجموعة أحكام النقض ٢٩ — ٩١٠ — ١٨٠ ، ٣٠ ديسمبر ١٩٨١ في الطعن رقم ٤٣٨ سنة ٤٦ ق ، ٢٧ يناير ١٩٨٢ في الطعن رقم ١٤١٥ سنة ٤٧ ق ، ٢٤ فبراير ١٩٨٢ في الطعن رقم ٢٥٦ سنة ٤٧ ق ، ١٥ ديسمبر ١٩٨٣ في الطعن رقم ١٣٣٢ سنة ٤٨ ق ، ٣٠ مايو ١٩٨٤ في الطعن رقم ٧٢٧ سنة ٤٩ ق ، ٢٧ يونيو ١٩٨٤ في الطعن رقم ٣٢٦ سنة ٤٩ ق ، ٣١ يناير ١٩٨٥ في الطعن رقم ١٢٢٥ سنة ٤٩ ق .

الاستشارى بمجلس الدولة بأن الأرض المشتراة بثمن مخفض من طريق الجمعيات التعاونية لبناء المساكن تقدر قيمتها بثمن المثل وقت البناء أى بقيمتها السوقية فى هذا الوقت بقطع النظر عن الثمن المخفض الذى اشترت به فعلا وعن طول المدة التى انقضت من تاريخ الشراء أو قصرها (٢٢) • غير أنه يجوز فى جميع الأحوال الاستئناس بثمن الشراء باعتباره من الدلائل التى يقام لها فى بعض الأحوال وزن عند التعريف على ثمن المثل (٢٣) • وتضاف الى ثمن الشراء رسوم تسجيل عقد البيع الذى يصير الاستئناس به ( نقض مدنى ١٩٨٥/١/٣١ فى الطعن رقم ١٢٢٥ سنة ٤٩ ق ) •

ويجب أن يجرى تقدير قيمة الأرض حسبما تساوى وقت البناء أى وقت تمام انشاء البناء (٢٣مكرر) ولو كان اتمامه قد استغرق وقتا طويلا منذ البدء فيه ، لا وقت اجراء التقدير سواء بواسطة لجنة تقدير القيمة الايجارية أو مجلس المراجعة أو بواسطة الخبير الذى نددته

---

(٢٢) كما افنت بذلك أيضا ادارة الفتوى والتشريع لرئاسة الجمهورية ( ملف رقم ٩١ — ١٩٥١/١ ) •

(٢٣) نقض مدنى ١٩ يناير ١٩٧٧ فى الطعن رقم ١٣٨ سنة ٤٣ ق مجموعة احكام النقض ٢٨ — ٢٦٨ — ٥٧ ، نقض ١٩٨٥/١/٣١ فى الطعن رقم ١٢٢٥ سنة ٤٩ ، نقض مدنى ٣٠ ديسمبر ١٩٨١ فى الطعن رقم ٤٣٨ سنة ٤٦ ق ، ٢٤ فبراير ١٩٨٢ فى الطعن رقم ٢٥٦ سنة ٤٦ ق الحسابات ٦٣ — ١٩ — ٢٧ ، ٢٧ يناير ١٩٨٢ فى الطعن رقم ١٤١٥ سنة ٤٧ ق ، ١٥ ديسمبر ١٩٨٣ فى الطعن رقم ١٣٣٢ سنة ٤٨ ق ، ٣٠ مايو ١٩٨٤ فى الطعن رقم ٧٢٧ سنة ٤٩ ق ، ٢٧ يونيو ١٩٨٤ فى الطعن رقم ٣٢٦ سنة ٤٩ ق • (٢٣مكرر) نقض مدنى ٢٩ مارس ١٩٧٨ مجموعة احكام النقض ٢٩ — ٩١٠ — ٨٨٠ ، ٧ ديسمبر ١٩٨١ فى الطعن رقم ٥٥١ سنة ٤٥ ق المرفوع من السيدة / نعيمة عبده محمد مصطفى ( نصحت مختار ) وقد جاء فيه : ويقصد بوقت البناء أن تقدر قيمة الأرض حسبما تساوى وقت اتمام انشاء المباني حتى ولو استغرق اتمام وقتا طويلا منذ البدء فيه • نقض مدنى ٣٠ ديسمبر ١٩٨١ فى الطعن رقم ٤٣٨ سنة ٤٦ ق ، ٢٤ فبراير ١٩٨٢ فى الطعن رقم ٢٥٦ سنة ٤٦ ق ، الحسابات ٦٣ — ١٩ — ٢٧ ، ٢٧ يناير ١٩٨٢ فى الطعن ١٤١٥ سنة ٤٧ ق ، ١٥ ديسمبر ١٩٨٣ فى الطعن رقم ١٣٣٢ سنة ٤٨ ق ، ٣٠ مايو ١٩٨٤ فى الطعن رقم ٧٢٧ سنة ٤٩ ق ، ٢٧ يونيو ١٩٨٤ فى الطعن رقم ٣٢٦ سنة ٤٩ ق •



### المحكمة لاجراء التقدير (٢٤) •

على أن القانون قد اشترط لحساب قيمة الأرض كاملة أن يبنى المالك على كل المساحة المسموح بالبناء عليها وأن يستوفى كل الارتفاع المسموح به طبقا للقوانين واللوائح وشروط البيع ( الفقرة الثانية من المادة الثانية ) ( ٢٤مكرر) •

فإذا بنى المالك على جزء فقط من المساحة المسموح بالبناء عليها ، وكان هناك جزء غير مسموح بالبناء عليه يترك فضاء لمنفعة البناء ، فلا يحسب من قيمة الأرض الا القدر المخصص لمنفعة البناء فقط ، أى الجزء المبنى مضافا اليه ما يخصه من الأرض الغير مسموح بالبناء عليها ( ٢٥ ) ، وذلك بشرط تحديد هذا القدر بفواصل ثابتة ، مثل سور مبنى أو سياج من حديد أو سلك أو ما شابه ذلك ، والا فلا تحسب سوى المساحة المبنى عليها بالفعل ( الفقرة ٥ من المادة ٢ ) •

---

(٢٤) استئناف القاهرة ( الدائرة ٢٧ اجارات ) بتاريخ ٢٧ فبراير ١٩٧٥ فى الاستئناف رقم ٢٢٣١ سنة ٩١ ق . وقارن ما سيجىء فى نبذة ١٥٤ عن نص المادة ١٥ من القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ وعن نص المادة ٣ من القانون رقم ١٩٨١/١٣٦ •

(٢٤مكرر) نقض مدنى ٢١ فبراير ١٩٨١ فى الطعن رقم ٤٣٥ سنة ٤٥ ق ، نقض مدنى ٩ فبراير ١٩٨٢ فى الطعن رقم ١٥٠ سنة ٨ ق وقد عرض قواعد اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ والقرار الوزارى رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦٢ •

(٢٥) استئناف القاهرة الدائرة ١٥ اجارات بتاريخ ٢١ مارس ١٩٧٤ فى الاستئناف رقم ١٣٥٨ سنة ٨٩ ق وقد جاء فيه قوله « وحيث انه فى خصوص ما انتهى اليه الخبر من تقديره بمسطح الأرض المخصصة لمنفعة العقار وقوله بانها ٧١١ مترا و ١١ سنتيمتر ، فانه لما كان المقرر قانونا انه اذا كان البناء لا يشغل غير جزء من الأرض المسموح بالبناء عليها فلا يحسب فى تقدير الاجبار من قيمة الأرض الا القدر المخصص لمنفعة البناء فقط . وكان الثابت من الرسم الهندسى لمسطح الدور الأرضى لمعمارة المستأنف أن البناء يتوسط الأرض المقام عليها وأن الفضاء الذى يحيطه مخصص لمنفعة البناء اذ تطل على هذا الفضاء النوافذ والشرفات ، ولا يغير من هذا النظر اتساع الرقعة الفضاء الواقعة خلفه أو كون البناء قد اقيم على قرابة نصف الأرض فقط ، وترى المحكمة لذلك أن قرار اللجنة قد اصاب حين احتسب بمسطح الأرض خبيمها وأن الخبر قد خالفه التوفيق حين احتسب المسطح المخصص لمنفعة العقار ١٢ و ٧١١ مترا مربعا .

وسواء بنى المسالك على المساحة المسموح بالبناء عليها كلها أو بعضها ، فلا تحسب له قيمة الأرض التي ينتفع بها البناء كاملة الا اذا ارتفع بالبنشاء الى الحد الأقصى المسموح به (٢٦) . فإذا بنى على المساحة المسموح بها كلها ، فلا تحسب له قيمة الأرض كلها الا اذا بنى العدد من الأدوار المسموح به (٢٧) أو جاوزه (٢٧ مكرر) ، والا فيحسب له منها لحظ بنسبة عدد الأدوار التي بناها الى مجموع العدد المسموح به . فان بنى دورين وكان المسموح به أربعة ، فلا يحسب الا نصف قيمة الأرض (٢٨) .

(٢٦) وهذا الحد الأقصى اما ان تعينه قوانين التنظيم وهي تقضى بجواز ارتفاع المباني بقدر عرض الشارع الواقعة عليه الأرض مضافا اليه نصف هذا العرض . واما ان تعينه شروط العقد الذي كسب المالك بموجبه ملكية الأرض ، وذلك في حدود ما تعينه قوانين التنظيم .

(٢٧) نقض مدني ٢٥ فبراير ١٩٧٦ مجموعة احكام النقض ٢٧ — ٥٠٢ — ١٠٣ وقد طبق القانون فيما يتعلق باشتراط شرطين لحساب كامل قيمة الأرض وهما ( ١ ) البناء على كل المساحة المسموح بالبناء عليها ، ( ٢ ) استنباء الارتفاع في حدود القيود المفروضة على المنطقة واحكام قوانين تنظيم المباني وغيرها من القوانين واللوائح ، ثم عرض لحالة بناء دكاكين في جانب من الأرض المقام عليها مبنى من عدة أدوار ، واقر الحكم المطعون فيه على ان يحسب في أجرة الدكاكين قيمة الأرض التي اقيم عليها فقط ، وقال في ذلك « وان كان الثابت من تقرير الخبير ان الدكاكين موضوع التذاعى لا يشغلان من الأرض سوى مساحة لا شأن لها بمخزل الادوار العليا والمزور والمرافق التي شغلت مساحة أخرى ، ولكن لا سبيل الى انتفاع الدكاكين بشيء من هذه المساحة ، فان اعتداد الحكم في تقدير الأجرة بمساحة الأرض التي اقيم عليها الدكاكين وحدها يكون في محله » .

(٢٧ مكرر) نقض مدني ٢٠ ديسمبر ١٩٨٢ في الطعن رقم ٩٤٤ سنة ٢٨ في مجموعة الشرييني لاحكام النقض ج ١٢ ص ٩٢٧ رقم ٧٤ وقد جاء فيه ان تقدر أجرة المبنى على أسس قيمة الأرض والمباني ، فإذا كان البناء قد ارتفع الى المسموح به قانونا أو الى أكثر من المسموح به ، فانه يتعين احتساب كل قيمة الأرض على الأدوار المتساوية فصلا ، ويكون من مجموع عنصرى قيمة الأرض والمباني القيمة الاجبارية الكلية للمبنى بالنسب التي نص عليها القانون .

(٢٨) وإذا بنى على نصف المساحة المسموح بها ولم يرتفع الا نصف الارتفاع المسموح به ، فلا يحسب له الا ربع قيمة الأرض كلها .

واذا كانت بعض وحدات المبنى لا سبيل الى انتفاعها بجزء من المساحة المخصصة لمنفعة العقار ، فلا يحسب في تقدير أجرتها من قيمة الأرض سوى النسبة المقررة لها من المساحة التي أقيمت عليها هذه الوحدات (٢٨مكرر) .

على أنه يجوز في بعض المناطق تعديل هذه النسبة بما يتفق ووصف الموقع ، وذلك حسبما تراه لجان التقدير والمراجعة المنصوص عليها في هذا القانون ( الفقرة ٤ من المادة ٢ ) ( ٢٩ ) . فإذا كانت الأرض واقعته على شوارع رئيسي أو في حي تجاري ، ولم يرتفع المالك بالبناء

(٢٨مكرر) نقض مدني ٢٣ فبراير ١٩٨٣ في الطعن رقم ٩١٥ سنة ٤٨ ق .

( ٢٩ ) والظاهر أن لجان التقدير لم تلتفت الى هذا النص ولم تطبقه ، فأنكر ذلك كثيراً من شكاوى الملاك الذين تقع أبنائهم في جهات تحسن صحتها الى حد كبير وانتشر فيها العمران الى حد يجعل من غير المقبول ترك الأرض بدون بناء لجرد العجز عن الارتفاع بالبناء فوقها الى الحد الأقصى ، ولذلك حرص المشرع في القانون رقم ١٩٦٣/١٤٣ على لفت النظر الى رغبته في التوسع في تطبيق هذه الرخصة الاستثنائية ، رخصة تعديل نسبة ما يحسب من ثمن الأرض التي بنى عليها بالبناء لا يصل الى الحد الأقصى من الارتفاع ، فعدل بالقانون المذكور نص الفقرة الرابعة من المادة الأولى من القانون ١٩٦٢/٤٦ على الوجه الآتي : « يجوز في بعض المناطق تعديل هذه النسبة بما يتفق وصقع الموقع وظروف العمران ، وذلك حسبما تراه لجان التقدير ومجالس المراجعة المنصوص عليها في هذا القانون » . وقد انحصر التعديل في إضافة لفظي « وظروف العمران » . والفرض من ذلك بيان رغبة المشرع في التوسع في استعمال هذه الرخصة . وقد أخذ القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ ايضاً بهذا التعديل .

وبناء على هذا التعديل يجوز التوسع في تقدير نسبة ما يخص البناء من قيمة الأرض كلما كانت ظروف العمران تقتضي ألا يترك المالك أرضه فضاء لجرد عدم قدرته على اقامة بناء عليها يبلغ القدر المسموح به كله سعة وارتفاعاً .

فالأرض الواقعة في موقع تجاري ممتاز تقتضي المصلحة تعبيرها ولو بإنشاء محال تجارية فيها من طابق واحد على الأقل . وفي هذه الحالة يصح أن يضاف الى تكاليف المبنى نسبة من ثمن الأرض اكبر من نسبة الطابق الذي أقيم الى مجموع عدد الطبقات المسموح بها .

الانصف الارتفاع المسموح به مثلا ، فيجوز للجنة تقدير الايجار الا  
تكتفى بحساب نصف قيمه الأرض وأن تدخل في تقديرها ثلثي قيمتها  
مثلا أو ثلاثة أرباعها (٣٠) .

وعندى أن ذلك يكون واجبا في كل الحالات المتى يجاوز فيها  
الارتفاع المسموح به ما يمكن عادة الوصول اليه بدون مصعد كهربائي ،  
لأن القدر من الارتفاع الذي يجاوز الدور الثالث أو الرابع على الأكثر  
لا يمكن الانتفاع به الا بتركيب مصعد أو أكثر بحسب عدد الوحدات  
السكنية في الدور الواحد ، ولأن المصعد الواحد يكلف في الوقت الحاضر  
ما لا يقل عن أربعين ألف جنيه ، الأمر الذي يجعل نسبة الانتفاع بالجزء  
الأدنى من الارتفاع المسموح به تفوق كثيرا نسبة الانتفاع بالجزء  
الأعلى منه لأن الانتفاع بهذا الجزء الأخير لا يكون ميسورا الا بانفاق

---

(٣٠) انظر في هذا المعنى السهنوري ج ٦ ص ٣٩٢ ونعمان جمعة  
ص ١٢٦ وايضا قرار مجلس مراجعه قسم عابدين الصادر في ١٥ ديسمبر  
١٩٦٢ في النظم المقدم من ملك العقار رقم ١٢ شارع قوله وقد جاء فيه  
ما يأتى :

« وحيث ان منازعة المالك في تقدير ما يخص بناء عمارته من ثمن الارض  
المقابلة عليها ومن تكاليف الاساسات والتوصيلات الخارجية على اساس ان  
اللجنة قدرت عرض شارع قوله بـ ٢٠ مترا ، فاعتبرت الارتفاع المسموح به  
٩ أدوار في حين أن العرض المعطى لهذا الشارع ١٧ مترا فيكون الارتفاع  
المسموح به ٨ ادوار فقط وعلى اساس أن اللجنة لم تراعى صقع المكان في  
تحديد نسبة ما يخص المباني من قيمة الأرض والاساسات والتوصيلات  
الخارجية طبقا للمادة ٤/٢ ق ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ناز مسألة عرض شارع  
قوله مرجعها الى خرائط التنظيم وأما مراعاة صقع المكان في تقدير ما يخص  
المباني في ثمن الارض والاساسات والتوصيلات الخارجية فامر يحتاج  
الى معانة على الطبيعة ورأى فنى .

« ولذلك بكل المجلس أمر ذلك الى عضوية المهندسين وأحد الاعضاء  
المبطلين للمالك لمعانة صقع عمارة المتظلم وتقدير نسبة ما يخص المباني من  
ثمن الارض والاساسات والتوصيلات الخارجية واعادة تقدير اجرة العمارة  
وتوزيع التقدير الجديد على الوحدات على أن يثبت كل ذلك في تقرير يعرض  
على المجلس في الجلسة المقبلة » .

تكاليف تركيب المصعد • فإذا كان الارتفاع المسموح به ثمانية أدوار مثلا أقام المالك أربعة منها فقط وكانت قيمة الأرض خمسين ألف جنيه وكانت إقامة الأدوار الباقية تحتاج الى تركيب مصعد يتكلف أربعين ألف جنيه ، فإن النصف الأعلى من الارتفاع ، وهو الذى يخصه من قيمة الأرض نصفها أى خمسة وعشرين ألف جنيه ، لا يمكن الارتفاع به الا بانفاق قيمة المصعد البالغة أربعين ألف جنيه ، فكأن المالك اذا بنى الأدوار العليا لا يستغل من قيمة الباقي من ثمن الأرض شيئا ، أو كأن النصف الباقي من الارتفاع لا يساوى شيئا ، مادام الارتفاع به يقتضى انفاق أكثر من قيمة نصف الأرض ، ويتعين أن يحسب لهذا المالك عن الأربعة أدوار الأولى قيمة الأرض والأساسات والمرافق لا النصف فقط كما قد يتبادر الى الذهن •

ويعتبر التصكك بوجوب احتساب قيمة الأرض كلها لأى سبب من الأسباب متقدمة الذكر دفاعا جوهريا يتغير به — لو صح — وجه الرأى ، لماغفاله بحثه والرد عليه يعيب الحكم ويجعله قابلا للنقض (٣٠مكرر) •

واذا كان المبنى مسكنا مستقلا كالفيلات أو من المباني ذات الصبغة الخاصة كالمدارس والمستشفيات ، فيؤخذ فى الاعتبار عند تحديد قيمة ايجار هذه الأبنية قيمة الأرض بأكملها بصرف النظر عن الحد الأقصى المسموح به لارتفاع البناء (٣١) • على أنه اذا حدث أى تغيير فى الوضع الذى بنى التقدير على أساسه ، فيعاد التقدير وفقا للوضع

---

(٣٠مكرر) نقض مدنى ١٠ يناير ١٩٨١ فى الطعن رقم ٥٠٢ سنة ٤٥ ق. (٣١). وكذلك اذا وجد ملتحق قانونى يحول دون تطبيق البناء الى كامل ارتفاعه (نقض مدنى ١٠ يناير ١٩٨١ فى الطعن رقم ٥٠٢ سنة ٤٥ ق) وقد جاء فيه أن الحكم يكون مشوبا بالقصور اذا حجب نفسه عن تحقيق دفاع مالك المبنى المؤسس على وجود ملتحق قانونى يحول دون استيفائه الارتفاع المسموح به •

الجديد ( الفقرة ٦ من المادة ( ٢ ) ( ٣٢ ) •

فإذا استجد طابق جديد فوق البناء الأصلي بعد أكثر من خمس سنوات من انشاء المبنى الأصلي ، تعين اعمال حكم المادتين ١١ / ٥ ، ١٢ من قانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ وتقدير أجره ذلك البناء المستجد باحتساب ما يخصه من قيمة الأرض بعد إعادة تقديرها وكلفة ما استجد من الأساسات والتوصيلات الخارجية بصرف النظر عن الحد الأقصى المسموح به لارتفاع البناء (٣٢مكرر) •

وظاهر من ذلك أن المشرع رمى بطريقة حساب قيمة الأرض على الوجه المتقدم التي هدفين : ( الأول ) عدم ارهاق المستأجر بتحصيله فوائد قيمة الأرض كلها إذا كان البناء الذي ينتفع هو بجزء منه لم يستفد منفعة الأرض كاملة ، ووضع الطاقة المعطلة من الأرض على حساب المالك لا على حساب المستأجر ، و ( الثاني ) حفز المالك الى استغلال هذه الطاقة المعطلة باقامة مبان جديدة تغطي الباقي من المساحة المسموح بالبناء عليها ومن الارتفاع المسموح به وذلك حرصا على زيادة استغلال الثروة القومية واسهاما في حل أزمة السكن •

غير أنه يلاحظ أن هذا السلاح ذو حدين ، لأنه إذا كان يحقق هذا الهدف الأخير في بعض الحالات ولا سيما الحالات التي يكون فيها المالك قد استعمل بعض طاقة الأرض دون البعض الآخر ، فإنه يخشى أن يؤدي الى عكس الغرض المقصود في الحالات الأخرى وبخاصة في

---

(٣٢) وسيجيء أن المشرع قد نظر الى قيمة الأساسات والتوصيلات الخارجية للبناء نظرتة الى قيمة الأرض ، فلم يدخلها في حساب الأجرة الا بالنسبة ذاتها التي تدخل بها قيمة الأرض فيها •

(٣٢مكرر) نقض مدني ٢٨ أبريل ١٩٨٢ في الطعن رقم ٤١٥ لسنة

٤٨ ق •

حالة المالك الذي لا يملك من المال الا ما يكفي لاستغلال جزء فقط من الطاقة الكاملة للأرض ، فيؤثر عدم استغلال هذه الأرض وتركها معطلة تعطيلًا تامًا انتظارًا لبيعها الى من يملك وسائل استغلال طاقتها الكاملة . وقد أريد بالتعديل الذي أدخله القانون ١٣٣ لسنة ١٩٦٣ على هذا النص تفادي هذه النتيجة الأخيرة ، وبناء على ذلك يجوز في مثل هذه الحالة أن تزيد لجنة التقدير نسبة ما يخص البناء من قيمة الأرض الى القدر الذي تراه عادلا .

هذا فوق أن تطبيق هذا الحكم على الأشخاص الذين بدأوا في البناء قبل صدور المقتانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ دون أن تكون لديهم الوسائل الخافية لاستغلال الطاقة الكاملة للأرض يحمل بالنسبة اليهم مفاجأة غير سارة كان ينبغي تجنبهم اياها والاقتصار على تطبيق هذا الحكم على من يشروعون في البناء بعد صدورهم حتى لا يطبق الا على من شرعوا في البناء وهم على بينة من حقيقة الأمر (٣٣) .

ولأنه كثيرا ما يحدث أن لا يبنى المالك جميع الأدوار المسموح بها دفعة واحدة ، بل يبدأ ببعضها ثم يقيم بعضا آخر بعد بضع سنوات ثم يكمل الباقي بعد سنوات أخرى ، فقد رأى المشرع أن ينظم هذا الأمر أيضا من حيث تقدير قيمة الأرض وحسابها في ضمن التكاليف التي تتخذ أساسا لحساب الحد الأقصى للأجرة ، فنص في المادة الثالثة من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ على أن « يعاد تقدير قيمة الأرض عند تحديد الأيجار في حالة تعلية البناء وذلك اذا تمت التعلية بعد خمس سنوات

---

(٣٣) لذلك اتجه الرأي الى ضرورة التوسع في الرخصة المقررة للجان التقدير ومجلسي المراجعة بالفقرة الرابعة من المادة الاولى من القانون ، وبناء عليه استحدث المشرع التعديل الذي تقدمت الإشارة اليه في الهلوس ٢٩ . نرى أنه مما يتفق مع قصد المشرع وحرمه على تحقيق المصدالة توسع اللجان في تطبيق حكم هذه الفقرة على هذا الفريق من أصحاب الامكن المشار اليها في المتن .

على الأقل من تاريخ انشاء المباني الأصلية ، أو في حالة ما اذا طرأ على العقار ما يستوجب تطبيق القانون رقم ٢٢٢ لسنة ١٩٥٥ المشار اليه ، وفي هذه الحالة تكون اعادة تقدير قيمة الأرض بقصد تحديد ايجار المباني المستجدة فقط » .

وظاهر من هذا النص أن المشرع نظر فيه الى حالة الأرض التي اقيم عليها بناء يدخل في هذا القسم الخامس من المباني ، ولم يبلغ في الارتفاع عدد الأدوار المسموح به ، فقدرت أجرته وفقا لأحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ولم يحسب في هذا التقدير من قيمة الأرض الانسبة معينة ، وقرر : ( أولا ) أن هذا التقدير يظل ثابتا ولا يعاد النظر فيه بالنسبة الى الأدوار التي أقيمت أولا مهما رفع المالك البناء بعد ذلك ، فان هذه التعليق لا تؤثر بأى حال فيما سبق تحديده من أجره لتلك الأدوار الأولى ، ولو ثبت أن قيمة الأرض لارتفعت بعد ذلك ارتفاعا كبيرا بسبب تصعيمها أو بسبب تنفيذ بعض المشروعات العامة ، و ( ثانيا ) أن تقدير قيمة الأرض لا يعاد النظر فيه عند حساب أجره الأدوار التي تضاف بعد ذلك الا في حالتين اثنتين فقط : ( الأولى ) حالة حصول التعليق بعد مضي ٥ سنوات على الأقل من تاريخ انشاء المباني الأصلية التي قدرتها أجرتها وفقا للقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ( ٣٤ ) ، اذ رأى المشرع أن تقدير قيمة الأرض عند حساب أجره

---

(٣٤) والعبرة في ذلك بانقضاء خمس سنوات في تاريخ تسلم انشاء المباني المستحدثة من وقت تمام انشاء المباني الاولى ، لا بتواريخ البدء في الانشاء ولا بتواريخ استصدار الرخص لان النص عول على تاريخ انشاء المباني ، وهي لا تعتبر قد انشئت بمجرد البدء فيها بل بتمامها ، وبما يؤيد ذلك أنه عندما تحدث المشرع عن التعليق التي تستتبع اعادة تقدير ثمن الارض واشترط أن يكون حصولها بعد مضي خمس سنوات من تاريخ انشاء المباني السابقة وقف صراحة عند وقت تمام التعليق ، الامر الذي يكشف عن قصده اشتراط خمس سنوات من وقت انشاء المباني السابقة الى وقت اتمام المباني المستحدثة بالتعليق .



تلك المباني الأصلية يجب أن يظل ثابتا لا يعاد النظر فيه عند حساب أجرة الأدوار التي تستحدث في خلال خمس سنوات ، و ( الثانية ) الحالة التي يكون فيها قد طرأ على الأرض تحسين هام ناشئ من تنفيذ بعض مشروعات المنافع العامة بحيث يستوجب غرض ضريبة تبلغ نصف قيمة التحسين ، اذ قدر المشرع أن من العدل أن يعاد تقدير الأرض في هذه الحالة عند عملية مبان جديدة عليها ولو لم يكن قد مضى على المباني الأصلية خمس سنوات ، لأن مالك الأرض يكون قد تحمل بعبء جديد من ضريبة التحسين في مقابل مزايا جديدة عادت على الأرض ، فلا يسوغ أن يتحمل المالك بالعبء دون مقابل وأن ينتفع المستأجر بالمزايا الجديدة مجانا ( ٣٤ مكرر ) .

وتطبيقا لذلك اذا بنى المالك المساحة المسموح بها كلها ولم يرتفع بها الا أربعة أدوار من ثمانية مسموح بها ، فتقدر الأرض وقت البناء ولا يحسب له الا نصف قيمتها في تكاليف الأدوار الأربعة الأولى . فاذا استحدث بعد ذلك دورا خامسا قبل انقضاء خمس سنوات على اقامة الأدوار الأربعة الأولى - فلا يعاد تقدير الأرض ويحسب له في تكاليف الدور الخامس ١ على ٨ فقط من قيمة الأرض ، ما لم تكن قيمتها ارتفعت ارتفاعا محسوسا بسبب تنفيذ بعض المشروعات العامة التي عادت عليها بفائدة كبيرة تستحق عنها ضريبة تحسين ، فحينئذ يعاد تقدير قيمة الأرض ولو كان ذلك قبل انقضاء خمس سنوات على اقامة الأدوار الأولى ويضاف الى تكاليف الدور الخامس ١ على ٨ من قيمة الأرض حسب التقدير الجديد دون أن يؤثر ذلك في حساب أجرة الأدوار الأربعة الأولى الذي تم على أساس التقدير الأول لقيمة الأرض السابق على تنفيذ المشروعات العامة المشار اليها .

---

( ٣٤ مكرر ) انظر تطبيقا لذلك في نقض مدني ١٦ مايو سنة ١٩٨١ في الطعن رقم ٣٢٩ سنة ٤٧ ق .

أما إذا كانت إضافة الدور الخامس قد تمت بعد مضي خمس سنوات من تاريخ إنشاء المباني الأصلية التي قدرت أجزتها وفقاً لأحكام القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ، فيعاد تقدير قيمة الأرض لاحتمال ارتفاعها في هذه الأثناء ارتفاعاً محسوساً ، ولا يعمل بهذا التقدير الجديد إلا في حساب أجرة الدور أو الأدوار المستحدثة ، فيضاف إلى تكاليف كل منها ما يخصه من قيمة الأرض على أساس تقديرها الجديد .

وإذا بنى المالك جميع الأدوار المسموح بها وحسب في تقدير التكاليف ثمن الأرض كلها ، ثم أقام دوراً جديداً أكثر من المسموح به ، فإن هذا الدور — سواء رخص به أو لم يرخص ، لا يدخل في تكلفته شيء من ثمن الأرض ، طالما أن ثمنها كله سبق ادخاله ضمن تكلفة الأدوار المسموح بها (٣٥) ، إلا إذا حصل المالك على ترخيص بتعليق الدور الزائد مقابل دفع نسبة معينة من الثمن الذي اشترى به الأرض إلى البائع الذي غرض عليه قيود الارتفاع كما هو الشأن في شروط بيع أراضي شركة ضاحية مصر الجديدة ، فعينئذ يحسب في ضمن تكاليف الدور الزائد ما يقابله من قيمة الأرض وقت إنشاء ذلك الدور مع مراعاة ما طرأ عليها من زيادة بسبب هذا الترخيص ، وذلك بنسبة دور واحد إلى مجموع عدد الأدوار الذي أصبح مرخصاً به فعلاً .

(٣٥) في هذا المعنى حكم شمال القاهرة الابتدائية بتاريخ ٨ نوفمبر ١٩٧٢ في القضية رقم ٤٠٩٠ سنة ١٩٧٢ مدنى كلى ، المؤيد بحكم محكمة استئناف القاهرة ( الدائرة ٢٧ اجراءات ) بتاريخ ٢٧ فبراير ١٩٧٥ في الاستئناف رقم ٦٠٥٢ سنة ٩٠ ق ، نقض مدنى ١٩ مارس ١٩٨٦ في الطعن رقم ١٣٩٣ سنة ٤٩ ق ، ٢٠ يونيو ١٩٨٤ في الطعن رقم ٥١٢ سنة ٤٩ ق . تارن عكس ذلك فتوى إدارة الفتوى لوزارة الإسكان والتشييد الصادرة إلى الوزارة المذكورة بتاريخ ١٩٧٢/٢/٢١ ملف رقم ٥١/٢٢/٣٨ في شأن استغلال بدروم العمارة بعد أن تم تقدير وحداتها السكنية وهي التي استغنت جميع المسموح ببنائه ووزع عليها ثمن الأرض كله ، حيث انتهت إلى أنه يجب أن يدخل في تقدير البدروم ما يخصه من صافي استغلال الأرض والاساسات والتوصيلات ولو أدخلت قيمتها ضمن التكاليف التي قدرت على أساسها القيمة الإيجارية لباتى الوحدات .

وفي جميع الأحوال يجب أن يبين الحكم الأساس الذي التزم به في تحديد نسبة ما يخص الشقة المستحقة من كامل قيمة الأرض المخصصة لمنفعة البناء وتكاليف ادخال المرافق والتوصيلات الخارجية حتى يمكن محكمة النقض من مراقبة صحة تطبيق القانون ، والا كان قاصرا ومستوجب النقض (٣٥مكرر) .

٩٤ — **النصر الثاني : ٨٪ من قيمة المبنى** — قرر المشرع للمؤجر ٥٪ من قيمة المبنى يضاف اليها ٣٪ مقابل استهلاك المبنى ومصروفات الاصلاح والصيانة والادارة (٣٦) ، أى في الجملة ٨٪ من قيمة المبنى .

(٣٥مكرر) نقض مدني ٩ فبراير ١٩٨٣ في الطعن رقم ١٥٠ سنة ٤٣ في . (٣٦) انظر نقض مدني ٨ يونيو ١٩٧٧ مجموعة احكام النقض ٢٨ — ١٣٩٢ — ٢٤١ وقد جاء فيه أن مفاد المادة الأولى من القانون ١٩٦٢/٤٦ والفقرة الأولى من قرار التفسير التشريعي المسمم رقم ١ لسنة ١٩٦٤ أن القبة الاجارية للائكان الخاضعة لهذا القانون والمحددة بواسطة اللجان لا تقابل فقط صافي فائدة استثمار العقار أرضا وبناء ومقابل استهلاك رأس المال وإنما تشمل كذلك مصروفات الاصلاحات والصيانة والادارة ، بمعنى انه لا يحق للمؤجر بعد تقدير القبة الاجارية وفق احكامه أن يتقاضى من المستأجر مقابل هذه الخدمات الإضافية اذ يفترض أنه تقاضى مقابلها ضمن الاجرة المحدودة بواسطة لجان التقدير .

ويقول الاستاذ فهمي محمود الخولى في مؤلفه الخاص بأجرة الاماكن وكيفية تحديدها سنة ١٩٦٦ ص ٢٧ نبذة ٣٠ أن المقصود بمصروفات الاصلاح والصيانة والادارة التي تشملها نسبة الـ ٣٪ : ( أولا ) تلك الاصلاحات والترميمات الضرورية التي يلزم بها المؤجر طبقا للادة ٥٦٧ مدني التي تقضى بان على المؤجر أن يتعهد العين المؤجرة بالصيانة لتبقى على الحالة التي سلمت بها وأن يقوم في اثناء الاجارة بجميع الترميمات الضرورية دون الترميمات التاجيرية ، والمقصود بالترميمات الضرورية التي يلزم بها المالك هي الاعمال التي يجب على المؤجر القيام بها لكي تبقى العين صالحة للاستعمال بالحالة المتفق عليها في عقد الايجار ، ويشمل ذلك الترميمات والاصلاحات سواء داخل العين المؤجرة أو في خارجها ، ولا يجوز للمؤجر أن يرجع على المستأجر بقيمة هذه الاصلاحات الا اذا كان التلف ناشئا عن فعل المستأجر ، ويكون الرجوع في هذه الحالة طبقا للقواعد العامة ، أما الترميمات التاجيرية التي يلزم بها المستأجر ، فيقصد بها التلف الناشئ عن الاستعمال العادى من جانب المستأجر . وليس على المالك التزام بتحمل مصروفات =

ويتضمن ذلك تكاليف الأساسات (٣٧) والأسوار والتوصيلات الخارجية للمرافق كتوصيل المياه والكهرباء والمجارى والغاز ان وجد (٣٨) .

وقضت محكمة النقض بأن مؤدى المادتين ١٠ ، ١١ من قانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المنطبق على واقعة الدعوى وجوب احتساب تكاليف الأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق ومنها توصيلات الكهرباء والمياه والمجارى ضمن عناصر تقدير الأجرة وفقاً لهذا القانون وذلك سواء قام بها المالك أو المستأجر الذى له حق الرجوع على الأول بقيمة

---

= هذه الترميمات . وبالنسبة لقبال الإدارة ، فإن المقصود بمصروفات الإدارة هو المصروفات اللازمة لتشغيل المبنى ومرافقه بحيث يتمكن المستأجرون من الانتفاع بالعين المؤجرة فيما أمنت له من المنفعة وفقاً لطبيعة العين وعتد الإيجار . ويدخل فى ذلك مرتب الحارس ( البواب ) ومصروفات الإنارة الخاصة بالمرافق المشتركة — مدخل المبنى والسلم — ومصروفات تشغيل المصعد وغيرها من الأجهزة المدة لخدمة المبنى وتوفير المرافق له .

ويلاحظ التعديل الجوهري الذى أدخله على ذلك نص المادة ٩ من القانون رقم ١٩٨١/١٣٦ ، ويراجع فى ذلك ما سيجىء فى الفصل الثانى من الباب الثالث من هذا القسم الأول .

(٣٧) المرجع السابق ص ٣٧ نبذة ٢٧ وقد جاء فيه ان المقصود بالاساسات هو منشآت الاساسات باختلاف انواعها بما فى ذلك السيلات التى تربط القواعد ببعضها ، سواء كانت تحت أو فوق سطح الأرض ، مع مراعاة ألا تحسب طبقة الردم الواقعة تحت أرضية الدور الأرضى والدكة ضمن الاساسات ، بل تحسب مع المبنى .

(٣٨) المرجع السابق ص ٣٧ نبذة ٢٨ حيث يقول والمقصود بالتوصيلات الخارجية للمرافق هو : ( أولاً ) بالنسبة للمياه هو التوصيلات الرئيسية التى تخدم وحدات المبنى كجسوع وحتى يبدأ التفرع منها لخدمة وحدة أو أكثر من وحدات المبنى ، و ( ثانياً ) بالنسبة للمجارى فى حالة وجود مجارى عمومية فى الشوارع ، فالمقصود بالتوصيلات فى هذه الحالة هو التوصيلات من الطريق العام حتى أول غرفة تفتيش داخل موقع البناء ، وفى حالة عدم وجود مجارى عمومية وتزويد المبنى بوسائل صرف أخرى مثل خزانات التحليل وخنادق الصرف ، يعتبر من التوصيلات الخارجية فى هذه الحالة كل هذه الأعمال بما فى ذلك المعدات الامتية وغرف التفتيش والجلتريبات التى تصب فيها عوالميد الصرف الراسية ، و ( ثالثاً ) بالنسبة للكهرباء المقصود بالتوصيلات هو التوصيلات الرئيسية التى تخدم وحدات البناء كجسوع وحتى يبدأ التفرع منها لخدمة وحدة أو أكثر من وحدات المبنى .

ما أنفق ان كان هو الذى قام بإنشائها على نفقته (٣٨مكرر) .

غير أن المشرع فرق في ذلك بين تكاليف المباني التى ينتفع بها في الاستعمال المباشر وهى مباني الأديار وبين تكاليف الأساسات والأسوار والتوصيلات الخارجية المشار إليها ، فقرر حساب تكاليف المباني كاملة مهما كان عدد الأديار التى تم بناؤها . أما تكاليف الأساسات والأسوار والتوصيلات الخارجية ، فلا تحسب قيمتها الا كما تحسب قيمة الأرض من حيث مراعاة استخدام طاقتها الكاملة في الارتفاع أى أنه لا يحسب منها الا بنسبة ما يقام فعلا من أديار الى العدد الكلى للأديار الكاملة التى تسمح بها قيود الارتفاع . وإذا استحدثت بعد ذلك أديار أخرى فيضاف الى تكاليف كل منها جزء من قيمة الأساسات والأسوار والتوصيلات الخارجية بنسبة الدور الواحد الى مجموع الأديار المسموح بها كما تقدم في شأن قيمة الأرض ، وتبقى القيمة الكلية للأساسات والأسوار والتوصيلات الخارجية ثابتة لا تتغير ولا يعاد تقديرها مهما طالت المدة التى مضت على التقدير الأول لأن القانون لم ينص على إعادة تقدير قيمة الأساسات والأسوار والتوصيلات الخارجية كما نص على إعادة تقدير قيمة الأرض . وكانت العدالة تقتضى معاملتها معاملة الأرض من حيث إعادة تقدير قيمتها بعد خمس سنوات لاحتمال ارتفاع قيمة تكاليفها ارتفاعا كبيرا بسبب قيام حرب مثلا أو لانحطاط القيمة الشرائية للنقود لأن العبرة ليست بما أنفقه المالك منذ سنوات طويلة بل بما كان يحتاج الى إنفاقه لو أقام تلك الأساسات والأسوار والتوصيلات الخارجية عند عملية البناء .

وهذا لا يعنى أن الأساسات والأسوار والتوصيلات المشار إليها تعامل معاملة الأرض من حيث نسبة الفائدة التى تحسب عن قيمتها بل تعامل في هذا الخصوص معاملة المباني ، فتحسب عنها الفائدة بنسبة

---

(٣٨مكرر) نقض مدنى ١٩ ديسمبر ١٩٨٤ في الطعن رقم ٨٨٨ لسنة ٤٩ ق ، وأيضا نقض مدنى ٢٦ مايو ١٩٨٢ في الطعن رقم ٦٧ سنة ٤٧ ق .

٨. لا بنسبة ٥٪ لأنها لا تعتبر أرضاً وهي أقرب الى دخولها في مذكول  
المباني فضلاً عن أنها مما يستهلك ويحتاج الى اصلاحات وصيانة .

ويكون تقدير قيمة المباني وفقاً لسعر السوق لمواد البناء وقت  
الانشاء ( ٣٩ ) الفقرة الأولى من المادة الثانية ( أى وقت اتمام  
الانشاء (٣٩مكرر) . ويدخل في ذلك بطبيعة الحال جميع تكاليف البناء  
من أثمن مواد وأجور عمال ومهندسين ومقاولين ورسوم رخص  
وتأمينات اجتماعية (٣٩مكرر ثان) الخ . أى أنه يجب تقدير جميع ما  
تتكلفه إقامة البناء ، ويكون ذلك حسب تقويم اللجنة التى سيجي.

(٢٩) يرى نعمان جمعة ص ١٢٧ أن العبرة بقيمة هذه المواد الفعلية  
في السوق ، فلا يمتد بالتسميرة الجبرية ان كانت غير نافذة فعلا . ويرى  
المطار ص ١٥٣ أن المواد المسعرة تحسب وفقاً لتسميرتها الجبرية . ونحن  
نرى أن إحالة المشرع الى سعر السوق يقصد بهما السعر الفعلى الذى  
يتاح للمالك الشراء به فعلاً من السوق لا السعر الرسمى الجبرى اذا كان  
هذا السعر الاخير لا يجرى التفاعل على اساسه الا نادراً وفي مشقة كبيرة .  
انظر في هذا المعنى استئناف القاهرة الدائرة ٢٦ بتاريخ ٢٧ مارس ١٩٧٦ في  
الاستئناف رقمى ٢٩٧١ و ٣٨٠١ سنة ٩٢ ق حيث كلف الخبير بتقدير  
تكاليف المباني طبقاً للأسعار السائدة في السوق وقت البناء . وفي هذا  
المعنى نقض مدنى ١٥ ديسمبر ١٩٨٣ في الطعن رقم ١٣٣٢ سنة ٤٨ ق ،  
١٩ مارس ١٩٨٤ في الطعن رقم ٥٨٣ سنة ٤٩ ق ، ٣ مايو ١٩٧٨ مجموعة  
احكام النقض ٢٩ - ١١٦٨ - ٢٢٩ .

ويلاحظ أن القانون رقم ١٣٦/١٩٨١ ينص صراحة في المادة ٢ منه  
فيما يتعلق بالمباني التى يسرى عليها حكمه على أن تقدر قيمة المباني وفقاً  
للتكلفة الفعلية وقت البناء ، ويبين من بقية النص أن المقصود بوقت البناء  
هو الوقت الذى كان مقدراً لانهاء أعمال البناء .

(٣٩مكرر) نقض مدنى ٢٤ فبراير ١٩٨٢ في الطعن رقم ٢٥٦ لسنة  
٤٧ ق المحابة ٦٣ - ١٩ - ٢٧ ، ١٥ ديسمبر ١٩٨٣ في الطعن رقم ١٣٣٢  
سنة ٤٨ ، ١٩ مارس ١٩٨٤ في الطعن رقم ٥٨٣ سنة ٤٩ ق ، ٢٧ يونيو  
١٩٨٤ في الطعن رقم ٣٢٦ سنة ٤٩ ق .

(٣٩مكرر ثان) نقض مدنى ٢٤ فبراير ١٩٨٢ في الطعن رقم ٢٥٦ لسنة  
٤٧ ق سالف الإشارة ، نقض مدنى ٢٣ مايو ١٩٨٣ في الطعن رقم ١٢٣٠  
سنة ٤٨ ق مجلة القضاة يناير - يونيه ١٩٨٤ ص ٣٩٧ ، ٣٠ مايو ١٩٨٤  
في الطعن رقم ٧٢٧ سنة ٤٩ ق .

ذكرها وهي تشمل مهندسين خبراء في المبانى • ويحق للمالك أن يقدم الى اللجنة المذكورة الفواتير والمستندات المثبتة ما أنفقته في اقامة البناء اذا كان قد أقامه بطريق التشغيل المباشر أو عقد المقاول والمحاسبة النهائية مع المقاول اذا كان قد أقامه من طريق مقاول ، وذلك لتستأنس بها اللجنة فقط في تقديرها تكاليف المبانى •

وتبسيطا للأمر وتغاديا للدخول في حسابات معقدة وفي غمض العديد من المستندات التي تتفاوت كثيرا فيما يمكن أن توجيه من ثقة ، جرت أكثر اللجان على تقدير قيمة المبانى تقديرا جزائيا بحسب مايتكلفه المتر المربع من المساحة المبنية في مستويات التشطيب المختلفة ، فتقدر مثلا تكاليف المتر المربع من المبانى الاقتصادية بعشرة جنيهات ومن المبانى المتوسطة بأربعة عشر جنيها ومن المبانى فوق المتوسطة بسبعة عشر جنيها ثم تضرب هذا السعر في جملة المساحة المبنية في جميع الأدوار المتكررة وتحصل بذلك على قيمة تكاليف البناء في تلك الأدوار وتضيف اليها ما تقدره لقيمة الأساسات والتوصيلات الخارجية والمرافق والأسوار وأتباع التصميم والتنفيذ والتأمينات الاجتماعية (٤٠) كلها أو بنسبة ما يخص تلك الأدوار فيها على النحو الذى تقدم بيانه •

٩٥ - مجموع العنصرين السابقين وضرورة توزيعه أولا على الوحدات السكنية — يتكون من مجموع العنصرين السابقين ، أى من فائدة قيمة الأرض وفائدة قيمة المبانى محسوبة على الوجه السالف ، القيمة الإيجارية الأساسية السنوية للمبنى كله بجميع الوحدات التى يشتمل عليها ، أى القيمة الإيجارية الأساسية الكلية • أما العنصر الثالث وهو الذى يتكون من الضرائب العقارية ، فإنه لا يمكن تحديده جملة بالنسبة الى المبنى كله لأن قواعد تقدير الضرائب والاعفاء منها تتخذ

---

(٤٠). انظر ما سيجى في نبذة ١٢٨ بالنسبة لتطبيق احكام القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ .

الوحدة السكنية أو الاستغلالية أساسا لها وتجعل سعر الضريبة في البناء الواحد مرتبطا بالقيمة الايجارية للغرفة الواحدة في كل وحدة سكنية أو غير سكنية على وحدة ، وبالتالي قابلا للتغيير من وحدة الى أخرى ، فتحسب الضريبة على أساس القيمة الايجارية لكل وحدة على استقلال .

لذلك كان من المتعين لامكان حساب العنصر الضريبي البدء أولا بتوزيع مجموع القيمة الايجارية الأساسية للمبنى كله التي تتكون من العنصرين السابقين على مختلف الوحدات السكنية وغير السكنية التي يشتمل عليها .

وتقوم لجان تحديد ايجار المباني الخاضعة لأحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ — التي سيجيء ذكرها في نبذة ١٠٢ — بتوزيع القيمة الايجارية الأساسية الكلية المكونة من العنصرين السابقين على وحدات المبنى المختلفة على أساس نسبة مساحة كل منها الى المساحة الكلية لهذه الوحدات ، ومع مراعاة ظروف وصقع كل وحدة والغرض من استعمالها ( الفقرة الثانية من المادة السادسة من القانون ٤٦ / ١٩٦٢ ) ( ٤١ ) . وللمالك أن يتقدم باقتراحاته عن كيفية توزيع الايجار على وحدات البناء ( الفقرة الثانية من المادة الرابعة من القانون المذكور ) .

وهذا التوزيع عمل دقيق لأن وحدات البناء تتفاوت فيما بينها تفاوتا كبيرا يرجع الى عدة عوامل . أولها عامل المساحة التي تشغلها كل وحدة بالنسبة الى المساحة الكلية ، وثانيها عدد الحجرات التي تتكون منها كل وحدة ، وثالثها عدد الحمامات ودورات المياه بالنسبة لمجموع

---

(٤١) ومثلها في ذلك المادة ٤ من القرار الوزاري رقم ١٠٤٢/١٩٦٩ الصادر باللائحة التنفيذية للقانون رقم ٥٢/١٩٦٩ الذي استبدل بالقانون ١٩٦٢/٤٦ .



عدد حجرات الوحدة ، حيث ان الوحدة التي تحوى حماما ودورة مياه ومطبخ لغرفتين فقط تتكلف الغرفة الواحدة منها مبدئيا أكثر مما تتكلفه الغرفة الواحدة من الوحدة التي يوجد بها حمام ومطبخ ودورة مياه لأربع أو خمس غرف ، وعند تساوى عدد الغرف تتكلف الوحدة التي بها حمامان أكثر من الوحدة التي يوجد بها حمام واحد ، ورابعها موقع كل وحدة وكونها واقعة على واجهة البناء الرئيسية أو على واجهة جانبية أو داخلية وكونها فى دور سفلى أو متوسط أو فى أحد الأدوار العليا وكونها تصلح للسكن فقط أو تصلح أيضا لأغراض أخرى تجارية أو مهنية . وفيما يتعلق بالأدوار العليا تتفاوت قيمتها بحسب ما اذا كان يوجد بالبناء مصعد أم لا ، فان الأدوار العليا التي ليس بها مصعد كهربائى تقل قيمة الانتفاع بها عن الأدوار الوسطى . أما اذا كان لها مصعد فقد تزيد . والأدوار السفلى قد تقل قيمتها عن الأدوار الوسطى اذا كانت تؤجر للسكن ، وقد تزيد عنها اذا كانت تؤجر عيادات أو مكاتب ... الخ . والدكاكين قد تكون القيمة الايجارية للواحد منها أعلا من قيمة الحجرة فى الوحدة السكنية ، بل قد تزيد أجرة الدكان الواحد عن أجرة شقة بأكملها ، وكذلك الجراجات (٤٣) .

ويجب أن يبين قرار اللجنة أسس التوزيع الذى أجراه للقيمة الايجارية للمبنى على مختلف وحداته حتى يمكن المحكمة التى يطعن عليه أمامها من مراقبة سلامة هذا التوزيع ، وكذلك حكم محكمة الطعن حتى تتمكن محكمة النقض من مراقبة ذلك . وفى هذا الشأن قضت محكمة النقض بأنه اذا كان الحكم قد تولى توزيع القيمة الايجارية جزاها دون أن يبين الأساس الذى بنى عليه قضاءه فى هذا الخصوص وحدد أجرة لكل من المخزنين والبدروم بالرغم من أن قرار اللجنة المطعون فيه لم يشمل هذه الوحدات الثلاث ولم يقدر لها قيمة ايجارية ولم تكن محل

---

(٤٣) انظر فى هذا المعنى فهمى محمود الخولى ، السالف ذكره ص ٤٢ ، ٤٣ .

طعن من الطاعن ، اذ كان ذلك ، فان الحكم المطعون فيه يكون قد أخطأ  
فهم الواقع في الدعوى وسأبه قصور وخالف الثابت في الأوراق (٤٢مكرر) .

ومن أهم العوامل التي تجب مراعاتها في هذا التوزيع الغرض من  
استعمال الوحدة السكنية (٤٣) ، فقد تقدم بشأن القوانين السابقة أن  
قانون سنة ١٩٤٧ يضاعف الزيادة القانونية بالنسبة للأماكن المؤجرة  
مكاتب أو عيادات أو متاجر أو محال عامة . . الخ . وأن القوانين  
التالية له سواء قانون سنة ١٩٥٢ أو قانون سنة ١٩٥٨ أو قانون سنة  
١٩٦١ عندما اتخذت أجرة الأساس التي يجري عليها التخفيض أجرة  
شهر معين اعتبرت أن هذه الأجرة تمثل المزايا التي كان المستأجر في  
ذلك الشهر المعين يستمتع بها . فإذا زادت هذه المزايا أو تغير الاستعمال  
فيما بعد بحيث صار أكثر نفعا للمستأجر ، استحق المؤجر فوق أجرة  
اساس — بعد تخفيضها — زيادة تقابل تلك المزايا المستحدثة (٤٣مكرر) .  
ولم يستطع المشرع في القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ أن يتجاهل تفاوت  
الأجرة بحسب الغرض من استعمال المكان المؤجر ، فنص صراحة على  
وجوب مراعاة ذلك في توزيع الأجرة الأساسية الكلية ولكنه لم ينص  
على أن للمالك أن يتقاضى بسبب اختلاف الغرض من الاستعمال في بعض  
وحدات البناء أى زيادة عن القيمة الايجارية الأساسية الكلية المحسوبة  
على أسس ٥٪ من ثمن الأرض و ٨٪ من قيمة المبنى .

وقد يؤدي ذلك الى أوضاع غير مستساغة ، كما لو وزعت القيمة  
الايجارية الأساسية الكلية على وحدات البناء باعتبارها مؤجرة جميعا  
للسكن . فإذا خلت احداها فيما بعد وأجرها المالك عيادة أو مكتبا

---

(٤٢) نقض مدني ٨ ابريل ١٩٨٢ في الطعن رقم ٩٩٩ سنة ٤٧ ق .  
(٤٣) نقض مدني ١٦ مايو ١٩٨١ في الطعن رقم ٣٢٩ سنة ٤٧ ق بشأن  
تقدير أجرة مكان يخضع للقانون رقم ١٩٦٩/٥٢ .  
(٤٣مكرر) انظر في هذا المعنى نهى محمود الخولي ص ٤٢ ، ٤٣ .

أو متجرا يدر على المستأجر أرباحا طائلة ، فإنه لا يجوز له أن يقتضى زيادة في الأجرة ولو أن هذا النوع من الاستعمال يزيد استهلاكه المبني ونفقات صيافته . وإذا أقنع المالك هذا المستأجر الجديد بقبول زيادة في الأجرة ، وجب عليه أن يخفض بقيمة هذه الزيادة أجرة الوحدات الأخرى . فإذا فرضنا أنه غير الغرض من استعمال نصف وحدات البناء تغييرا جعل مستأجرها يقبلون مضاعفة الأجرة من أجل الاستعمال الجديد الذي يستحق أكثر من ذلك : فإن المالك يجد نفسه حينئذ ملزما في مقابل مضاعفة الأجرة عن نصف المبني أن يترك نصفه الآخر إلى مستأجره بغير أجرة أصلا ، لأنه لا يجوز له بنص القانون أن يتقاضى في الجملة أكثر من القيمة الإيجارية الأساسية الكلية المحسوبة على أساس قيمة الأرض والبناء . ولا شك في أن ذلك وضع عجيب غير مستساغ كان يجدر بالمشرع أن يتفاداه بالسماح للمالك باقتضاء زيادة في الأجرة بسبب نوع الاستعمال بمثل النسب التي نص عليها القانون ١٩٤٧/١٢١ (٤٤) .

وقد حدا ذلك محكمة النقض على استلزام حكمه التشريع من وراء نصوصه ، فذهبت في حكم لها بتاريخ ٦ مارس ١٩٧٣ إلى أن المشرع عندما نص في المادة الأولى من القانون رقم ١٩٦٢/٤٦ على تحديد أجرة الأماكن الخاضعة لأحكامه بنسبة معينة من قيمة الأرض والمباني ، إنما كان يستهدف تحديد الأجرة بالنسبة إلى الارتفاع العادي ، بحيث إذا خول المستأجر علاوة على هذا الارتفاع ميزة اضافية بأن رخص له في تأجير المكان مفروشا ، فإن هذه الميزة تعتبر في حكم التحسينات ، فيجوز للمؤجر أن يتقاضى مقابلها على نحو ما هو مقرر بالنسبة للأماكن الخاضعة للقانون ١٩٤٧/١٢١ والقوانين المندمجة

---

(٤٤) في هذا المعنى نهى محمود الخولى ، المرجع السالف ذكره ، ص ٤٣ نبذة ٦٦ وسيجيء أن المشرع أخذ بذلك ونص عليه أولا في المادة ٢٣ من القانون ١٩٧٧/٤٩ ثم في المادة ١٩ من القانون ١٩٨١/١٣٦ .

فيه (٤٥) . وهذه الاشارة الى أحكام القوانين المذكورة تنصرف الى أحكامها التي توجب تقويم كل ميزة اضافية يحصل عليها المستأجر وتخويل المؤجر اضافة قيمتها على القيمة الايجارية التي فرض المشرع حسابها على أساس تكلفة الأرض والمباني ، فلا يقتصر ذلك على ميزة الترخيص بالتأجير من الباطن مفروشا أو غير مفروش، بل ينطبق على كل ميزة أخرى كميزة استعمال العين المؤجرة في غير الاستعمال العادي السدى وضع المشرع على أساسه أحكام تحديد القيمة الايجارية كاستعمالها متجرا أو مصنعا أو مكتبا أو عيادة أو مدرسة أو ناديا أو محلا عاما الخ (٤٦) .

٩٦ — **العنصر الثالث : الضرائب التي يلزم بها المالك** —  
أراد المشرع أن يكفل للمالك فائدة صافية لاستثمار العقار بواقع ٥٪ ،  
فخص في الفقرة الثانية من المادة الأولى من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢  
على أن يضاف الى القيمة الايجارية المحددة وفقا للأحكام السابقة  
ما يخصها من الضرائب العقارية الأصلية والاضافية المستحقة (٤٧) ،  
وذلك مع مراعاة الاعفاءات المقررة بالقانون رقم ١٦٩ لسنة  
١٩٦١ (٤٧مكرر) .

---

(٤٥) نقض مدنى ٦ مارس ١٩٧٢ مجموعة أحكام النقض ٢٤ —  
٢٨٤ — ٦٨ . وقارن مع ذلك نقض مدنى ١١ مايو ١٩٧٧ مجموعة أحكام  
النقض ٢٨ — ١١٧٢ — ٢٠١ . وقد أخذ القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ بذلك  
ونص عليه في المادتين ٤٥ و ٢٣ منه ، وكذلك القانون رقم ١٩٨١/١٣٦ في  
المادة ١٩ منه ( انظر ما سيجيء في شأن هذين القانونين في موضعه من هذا  
الكتاب ) .

(٤٦) راجع ما تقدم في نبرة ٢٥ الى نبرة ٣٢ .  
وانظر في هذا المعنى نقض مدنى ١٦ مايو ١٩٨١ في الطعن رقم ٣٢٩  
سنة ٤٧ ق .

(٤٧) في هذا المعنى نقض مدنى ٢٤ مارس ١٩٧٦ في الطعن رقمى  
٥٨٨ و ٥٩٠ سنة ٤٠ ق مجموعة أحكام النقض ٢٧ — ٧٥٤ — ١٤٧ ، وأيضا  
٦ أبريل ١٩٧٧ مجموعة أحكام النقض ٢٧ — ٩٤٨ — ١٦١ .  
(٤٧مكرر) وبناء على ذلك تشمل الإجرة المستحقة على المستأجر جميع =

ولا يفوتنا أن نشير بإحدى ذى بدء إلى أن الممول عليه في اثبات مقدار الضرائب المفروضة على العين المؤجرة والتي يجب اضافتها الى القيمة الايجارية انما هو بالمحدون في دفاتر الحصر بقسم الايرادات العامة في البلدية المختصة وبالكشوف الرسمية المستخرجة من هذه الدفاتر (٤٨) •

وهذا يقتضينا عرض نظام الضرائب المقررة على المباني ومقدارها والاعفاءات الخاصة بها حتى يمكن تحديد هذا العنصر الثالث الذى يلزم اضافته الى العنصرين السابقين لتعيين الحد الأقصى للأجرة التى يجوز للمالك اقتضاؤها من المستأجر •

#### ٩٧ - ( ١ ) بيان الضرائب التى تخضع لها الأملاك المبنية :

١ - **الضريبة الأصلية** - ينظم الضريبة المقاربية الأصلية على المباني القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ المعدل بالقوانين رقم ٥٤٩/١٩٥٥ ورقم ١٢/١٩٥٩ ورقم ٢٩٤/١٩٦٠ ثم بالقانون رقم ١٢٩ لسنة ١٩٦١ •

وطبقا للقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ قبل تعديله في سنة ١٩٦١ كانت الضريبة المقاربية الأصلية تحسب على أساس الأيجار الشهري المرصد في دفاتر الحصر والتقدير ، وهو فى الخالب يطابق الأجرة الحقيقية المتعاقد عليها بين المالك والمستأجر ، بعد استبعاد ٢٠٪ منه نظير نفقات الصيانة • وكانت هذه الضريبة تبلغ ١٠٪ من القيمة الايجارية الصافية

---

= الضرائب والرسوم التى لم يرد عليها الاعفاء المقرر بالقانون رقم ١٦٩/١٩٦١ ، ويسرى عليها ما يسرى على الأجرة ، كالتقدم الخمسى (نقض مدنى ١٠ يناير ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٣٠ - ١ - ١٥٢ - ٣٩) ، وجواز طلب أحكام الإخلاء للتأخر فى ومائها (نقض مدنى ٢٨ فبراير ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٣٠ - ١ - ٦٥٦ - ١٢٣) •

(٤٨) نقض مدنى ٩ يونيه ١٩٧٦ مجموعة أحكام النقض ٢٧ - ١٣١٦

وهذا ما يعادل ٨٪ من الإيجار الشهري الكلى ، وكانت موحدة أى بنسبة واحدة غيما يتعلق بجميع العقارات (٤٩) .

(٤٩) ويعاد تقدير القيمة الإيجارية وربط الضريبة العقارية بالنسبة الى جميع العقارات المبنية دفعة واحدة كل عشر سنوات ( المادة ٣ من القانون ١٩٥٤/٥٦ ) . ولا يمتد بعد هذا التقدير بما يحدث في خلال المدة الباقية الى حين حلول ميعاد الحصر العام التالي من تغيير في هذه القيمة نتيجة لتقلب الاسعار او تغير الظروف الا اذا كان ذلك يرجع الى احد الاسباب التى نص عليها في المادة ٢٢ من القانون ١٩٥٤/٥٦ وهى أن يصبح العقار معنى من الضريبة وفقا لحكم المادة ٢١ او يخلو العقار او جزء منه من السكن ومما يحتويه او اذا هدم العقار او تخرّب كلياً او جزئياً الى درجة حالت دون الانتفاع بالعقار كله او جزء منه او اذا أصبحت الأرض الفضاء المستقلة عن العقارات المبنية غير مستقلة او منتفع بها . ففى غير هذه الاحوال لا يعتد بالقيمة الإيجارية الفعلية وانما بالقيمة الإيجارية المفترضة طوال امدة المحددة بثبات الضريبة .

وبناء على ذلك فان تخفيض الاجرة الفعلية بعد اجراء التقدير والربط المشار اليهما — سواء كان هذا التخفيض باتفاق الطرفين ولو في عقد ايجار جديد او بمقتضى احد القوانين الاستثنائية التى قضت بالتخفيض — لا يستتبع أى تخفيض في الضريبة التى سبق ربطها ، وتظل هذه الضريبة ثابتة الى ميعاد الحصر العام التالى ، وعندها يتعين مراعاة ما تم من تخفيض ويسرى ذلك بالنسبة الى عشر السنوات التالية لذلك الحصر العام ( في هذا المعنى ادارة الفتوى والتشريع لوزارة الشؤون البلدية والقروية في الفتوى رقم ١٩٩ بتاريخ اول يولييه ١٩٥٨ ) . واستثناء من ذلك قضى القانون رقم ١٩٦٦/٢٧ بأن تخفض بنسبة ٢٠٪ من قيمة الإيجار الواردة في دفاتر الحصر والتقدير للعقارات المبنية التى خفضت ايجاراتها بمقتضى القانون ١٩٦٥/٧ بنسبة ٢٠٪ وذلك ابتداء من اول يناير ١٩٦٦ وحتى تاريخ العمل بالتقدير العام الجديد في اول يناير ١٩٧٠ .

اما اذا حصل التخفيض قبل اجراء التقدير والربط المشار اليهما ، فانه يتمين مراعاته فيهما .

ويتم التقدير بالنسبة الى العقار المسجّد تحت بهرور اللجنة المختصة عليه في الثلاثة شهور الاخيرة من سنة حدوثه واثباتها بقيمته الإيجارية ، ويعمل به من اول السنة التالية الى نهائية مدة العشر السنوات المقررة للتقدير العام ( المادة ٢/١١ من القانون ١٩٥٤/٥٦ ) . واذا كانت المادة ١٤ من ذلك القانون قد نصت على وجوب نشر قرار التقدير والمادة ١٥ قد خولت المواطنين حق التظلم من ذلك التقدير الى مجلس المراجعة ، فان ذلك لا يعنى ان التقدير لا يعتبر قد تم الا بعد النشر وانقضاء مواعيد التظلم او بعد الفصل في التظلم ان وجد ، اذ أن عبارة المادة ٢/١١ قاطعة الدلالة في أن =

= التقدير بوجود ويعمل به من أول السنة التالية بمجرد قيام لجنة التقدير به، ولأن النشر الذي نصت عليه المادة ١٤ سالفة الذكر إنما اشترط لجعل الضريبة واجبة الاداء ولبدء سريان مواعيد التظلم . ولأن مجلس المراجعة يتقيد عند نظر التظلم بقرار لجنة التقدير وبذى مطابقته للقانون في الظروف التي صدر فيها ، فلا يجوز له أن يقيم وزنا لتخفيض طرا على القية الاجبارية بعد ذلك .

وبناء عليه فإذا كان تخفيض الاجرة قد حدث بعد قرار لجنة التقدير ولو قيل أن يصبح هذا القرار نهائيا ، فإنه لا يؤثر في التقدير ولا يستتبع تخفيضه بل يظل هذا التقدير معمولاً به الى حين الحصر العام التالي وحينئذ يقام للتخفيض وزن في الحصر الجديد . أما اذا حدث تخفيض الاجرة قبل صدور قرار لجنة التقدير ، كان يكون قد حدث قبل الثلاثة شهور الاخيرة من السنة التي استحدثت فيها العقار ، فإنه يتعين على لجنة التقدير أن تراعى ما حدث من تخفيض وإن تربط الضريبة على أساس الاجرة المخفضة ( في هذا المعنى رأى ادارة الفتوى والتشريع لوزارة الشؤون البلدية والقروية المبلغ الى بلدية القاهرة في ٢٨ فبراير ١٩٦٠ ) .

أما بالنسبة الى المباني التي سبق ربط الضريبة عليها ، فقد كان القانون ينص على وجوب اعادة ربطها كل ثلثي سنوات ، ثم رأى توحيد مبادئ اعادة الربط بالنسبة الى جميع المباني وتم أول حصر عام وعمل به ابتداء من أول يناير ١٩٥٤ ، ثم صدر القانون ١٩٥٥/٥٤٩ معدلا المادة ٣ من القانون ١٩٥٤/٥٦ يجعل الحصر العام كل عشر سنوات ومعدلا المادة ٢٨ يجعل العمل بالضريبة المربوطة وقت صدوره ينتهي بانتهاء سنة ١٩٥٩ ، أي أنه اوجب أن يتم الحصر العام التالي في أول يناير سنة ١٩٦٠ ويعمل به الى نهاية ١٩٦٩ . ثم تحصر المباني حصرا عاما جديدا يعمل به من أول يناير ١٩٧٠ وهكذا .

وقد اوجب القانون على جميع ذوى الاملاك المبنية أن يقدموا الى جهة الحصر قبل بدء مدة الحصر الجديد جميع البيانات المتعلقة بأبنائهم ومشتبلائها وأجزئتها . ويوجب القانون رقم ١٩٥٤/٥٦ في شأن الضريبة على العقارات المبنية على أصحاب تلك العقارات أن يقدموا في النصف الثاني من السنة السالفة للتقدير العام اقرارا كتابيا عن كل من العقارات التي يملكها أو ينتفع بها كل منهم ( المادة ٦ ) ، ويقع عبء تقديم الاقرار عن العقارات المملوكة لئاتص الأهلية أو لغائب أو لشخص اعتباري على من يمثله قانونا ، وعلى ناظر الوقت عن العقارات الموقوفة ( المادة ٦ في فقرتها الأخيرة ) . ويجب أن يكون الاقرار مشتبلا على اسم المدينة أو البلدة والقسم أو المركز والشارع ورقم العقار وعدد الادوار وعدد المسكن في كل دور ومحتويات كل مسكن واسم المستاجر والايجار الفعلي وتوقع استغلاله ، كما يجب أن يتضمن الاقرار عنوان مقدمه ( المادة ١/٧ ) . فإذا تضمن الاقرار بياضات غير صحيحة ألزم مقدمه بداء غرامة تعادل مثل الضريبة المقررة أو =

ثم صدر القرار بقانون رقم ١٢٩ لسنة ١٩٦١ في ٢٥ يولييه ١٩٦١  
معدلاً المادة ١٢ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ على الوجه الآتي :  
« يكون سعر الضريبة كالتالي :

أولاً - ١٠٪ من القيمة الايجارية السنوية بالنسبة الى المساكن  
التي لا يتجاوز فيها متوسط الايجار الشهري للحجرة بالوحدة السكنية  
ثلاثة جنيهات ، وكذا بالنسبة الى المباني المستعملة في أغراض خلاف  
السكن (٥٠) .

---

المعنى منها عن كل سنة كاملة. أما اذا لم يقدم الممول الاقرار في الميعاد ،  
فيلزم بغرامة تعادل مثل الضريبة العقارية المقررة او المعنى منها عن سنة  
كاملة ( المادة ٣/٧ ) .

ولأن اجراء الحصر العام لابد أن يستغرق وقتاً طويلاً ، فغالبا أن  
يبدأ فيه في السنتين السابقتين على وجوب العمل به . فإذا مروت لجنة  
الحصر والتقدير على عقار معين وريطت عليه الضريبة التي سيعمل بها  
ابتداء من التاريخ الذي ينفذ فيه الحصر العام ثم خفضت اجرة المبني في  
الفترة ما بين مرور اللجنة وربطها الضريبة والتاريخ المحدد لبداء العمل  
بالحصر العام الجديد ، فإنه يجوز للمالك مراجعة اللجنة لتعديل الربط على  
أساس الاجرة المخفضة ، لأن الربط الذي يسري عشر سنوات يجب أن  
يكون على أساس الاجرة المعمول بها في نهاية مدة الحصر العام السابق .

وقد تم الحصر العام الذي كان معينا لاجرائه أول يناير ١٩٦٠ في موعده  
وعمل به إلى نهاية سنة ١٩٦٦ ثم صدر القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٦ بإرجاء  
الحصر العام الذي كان يتعين العمل به ابتداء من أول يناير ١٩٦٠ لمدة  
سنتين انتهتا في نهاية عام ١٩٧١ ثم صدر قانون بإرجائه الى حين ازالة  
آثار العدوان الاسرائيلي ( القانون رقم ٤٢ لسنة ١٩٧٠ ) . ثم صدر قرار  
وزير المالية رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٨ بشأن تجديد تاريخ ازالة آثار العدوان  
بالنسبة للضرائب العقارية ، وبناء عليه تم الحصر العام عن سنة ١٩٨١ .

(٥٠) نص المشرع في هذا البند الاول على المباني المستعملة في اغراض  
خلاف السكن ليحمل ضريبتها ثلثة بنسبة ١٠٪ في جميع الأحوال ، استثناء  
من حكم التدرج التصاعدي في الضريبة المنصوص عليه في البنود التالية .  
وقد أجرى أخيراً الحصر العام التالي الذي مسترط على أساسه  
الضريبة التي سيعمل بها ابتداء من سنة ١٩٩١ .

وقد ثار خلاف بشأن ما يعتبر من المباني المستعملة في اغراض خلاف  
السكن ، فاقترح المشرع فرصة اصدار القانون رقم ١٦٦ لسنة ١٩٦١ الذي  
سيجيء فكره ، ونص في المادة ٣ من هذا القانون الاخير على أن « تسرى =



ثانياً - ١٥٪ من القيمة الإيجارية السنوية بالنسبة الى المساكن التي يزيد فيها متوسط الايجار الشهري للحجرة بالوحدة السكنية على ثلاثة جنيهات ولا يتجاوز خمسة جنيهات .

= اسعار الضريبة المبينة في البنود (٢، ٣، ٤، ٥ من المادة ١٢ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ المشار اليه على المباني وأجزائها وملحقاتها المنشأة أصلاً لتكون سكناً ولو استعملت لغير السكن . أما المباني وأجزائها وملحقاتها المنشأة أصلاً لأغراض خلاف السكن فيسرى عليها السعر المبين في البند (١) من المادة المذكورة » ، وقالت المذكرة الإيضاحية في هذا الشأن « أن التصاعد في سعر الضريبة أنها يقتول المباني المنشأة أصلاً لتكون سكناً ولو استعملت لغير السكن . أما ما عداها من المباني التي أنشئت أصلاً لأغراض خلاف السكن فيبقى سعر الضريبة عليها بمقدار ١٠٪ من القيمة الإيجارية » .

وظاهر من ذلك أن المقصود بمعبارة « المباني المستعملة في أغراض خلاف السكن » المباني المنشأة أصلاً لأغراض خلاف السكن ، كالجراجات والدكاكين والاندية . أما المباني المنشأة أصلاً لتكون سكناً ولو استعملت لغير السكن ، كالمكاتب والعيادات ، فتعتبر مسكن وتسرى عليها الضريبة التصاعدية (انظر المسهورى ج ٦ ص ١٠١٠) .

وقد أوجبت المادة ٤ من القانون رقم ١٦٦ لسنة ١٩٦١ « على مالك المبنى عند تغيير استعماله من أغراض غير سكنية الى أغراض سكنية أن يخطر الجهة المختصة بربط الضريبة عن هذا التغيير قبل نهاية شهر ديسمبر من السنة التي تم التغيير خلالها . ويعدل سعر الضريبة للمبنى طبقاً للفرض الجديد اعتباراً من أول يناير التالي لتاريخ استعمال المبنى لأغراض السكن . ويلزم مالك المبنى الذي لم يقم بالأخطار في الميعاد المحدد ، أو قدمه مقفولاً ببيانات غير صحيحة ، بغرامة تعادل مثل الضريبة التي تقرر على المبنى عن سنة كاملة » .

وظاهر من ذلك أن المشرع فرض على المالك في هذه الحالة واجب الاخطار عن التغيير رعاية لصالح الخزائنة العامة ، لأن هذا التغيير من شأنه أن يرفع المبنى من فئة الضريبة الموحدة بنسبة ١٠٪ الى فئة الضرائب التصاعدية التي تبلغ أضعاف ذلك .

ولم ينص المشرع على الحالة العكسية التي تؤدي الى خفض الضريبة لأنه لم يز دعياً لإيجاب الاخطار فيها على المالك ، لانعدام صالح الخزائنة في هذا التغيير . غير أن انعدام النص على هذه الحالة إذا كان من شأنه جعل المالك غير ملزم بالأخطار ، لا يفتى وجوب تعديل الضريبة تبعاً للتغيير طبيعة المبنى ، فيكون من حق المالك الاخطار عن هذا التغيير وطلب خفض الضريبة الى ما يتناسب مع الاستعمال الجديد .

ثالثا — ٢٠٪ من القيمة الايجارية السنوية بالنسبة الى المساكن التي لا يزيد فيها متوسط الايجار الشهري للحجرة بالوحدة السكنية على خمسة جنيهاً ولا يتجاوز ثمانية جنيهاً .

رابعا — ٣٠٪ من القيمة الايجارية السنوية بالنسبة الى المساكن التي يزيد فيها متوسط الايجار الشهري للحجرة بالوحدة السكنية على ثمانية جنيهاً ولا يتجاوز عشرة جنيهاً .

خامسا — ٤٠٪ من القيمة الايجارية السنوية بالنسبة الى المساكن التي يزيد فيها متوسط الايجار الشهري للحجرة بالوحدة السكنية على عشرة جنيهاً .

وفي جميع الأحوال يستبعد ٢٠٪ من قيمة الايجار السنوي مقابل جميع المصروفات التي يتكدها المالك بما فيها مصاريف الصيانة » .

وبناء على ذلك قسمت المباني المنشأة أصلاً لأغراض سكنية الى خمس شرائح متفاوت بينها سعر الضريبة من ١٠ ٪ الى ٤٠ ٪ بحسب الايجار الشهري للحجرة في الوحدة السكنية (٥١) .

فالأولى تشمل الوحدات السكنية التي يقل فيها متوسط الأجرة

---

(٥١) اما المباني المنشأة لأغراض خلاف السكن ، فقد بقيت ضريبتها ثابتة بنسبة ١٠ ٪ ولم يشملها التصاعد الضريبي ( انظر التفسير التشريعي المشار اليه فيما يلي هامش ٥٥ ) .

وقد وضع الاستاذ احمد خلف الباحث القانوني بمراقبة الإيرادات جدولاً عليها شاملاً بيان الضريبة العقارية الأصلية والفرائب الإضافية التي تتبعها بالنسبة الى مختلف أنواع الأماكن سواء كانت سكنية أو غير سكنية ، وسواء كانت السكنية منها مستعملة في السكن أو في أغراض غير سكنية ، ومقسمة في كل نوع بحسب تواريخ انشائها وبحسب الشرائح الايجارية التي اتخذها المشرع أساساً للضريبة العقارية التصاعدية في القانون ١٩٦١/١٢٩ وللإعفاء من الفرائب في القانون ١٩٦١/١٦٩ .

الشهرية للغرفة عن ٣ جنيه وضريبتها ١٠٪ من القيمة الإيجارية الصافية (أى بعد استئزال ٢٠٪ للمصروفات) ، والثانية تشمل ما يكون متوسط الإيجار الشهرى للغرفة الواحدة فيها من ٣ جنيه الى ٥ جنيه وضريبتها ١٥٪ والثالثة تشمل ما يكون متوسط أجره الغرفة فيها من ٥ جنيه الى ٨ جنيه وضريبتها ٢٠٪ ، والرابعة تشمل ما يكون متوسط أجره الغرفة فيها من ٨ جنيه الى ١٠ جنيه وضريبتها ٣٠٪ ، والأخيرة تشمل مايجاوز أجره الغرفة فيه ١٠ جنيه وضريبتها بنسبة ٤٠٪ (٥٢) .

(٥٢) ويلاحظ أن هذه الفئات والنسب التصاعدية للضرائب الاصلية التى رؤى عند وضعها فى سنة ١٩٦١ انها مناسبة ومعقولة ، قد اختلف النظر اليها فى الوقت الحاضر حيث طرأ عليها فى الخمس عشرة او العشرين سنة الأخيرة تغير ملحوظ فى الاسعار وفى القيمة الشرائية للتقود بوجه علم وفى ارتفاع اسعار مواد البناء وتكاليفه بوجه خاص ، اذ تضاعفت هذه الاسعار أضعافا وتضاعفت تبعاً لها القيمة الإيجارية للاماكن ، فاندعت او كادت تنعدم المساكن المستحدثة التى تقع فى الشريحة الاولى وهى التى يقل فيها متوسط أجره الغرفة الواحدة عن ٢ جنيهات والتى تقتصر ضريبتها الاصلية على ١٠٪ ، وأصبح الكثير من المساكن المستحدثة التى كانت مثيلاتها لا تتجاوز الشريحة الثانية أى التى لا يجاوز متوسط أجره الغرفة الواحدة فيها ٥ جنيهات او الشريحة الثالثة التى لا يجاوز متوسط أجره الغرفة فيها ٨ جنيهات يدخل فى الشريحة الرابعة او فى الشريحة الخامسة ، فتصل ضريبتها الاصلية وحدها الى ٣٠٪ او ٤٠٪ من صافي قيمتها الإيجارية السنوية المرتفعة ارتفاعاً فاحشاً بالنسبة الى مثيلاتها التى اقيمت قبل ذلك بخمس أو عشر سنوات ، يضاف الى ذلك ما يتبعه من ضرائب اضافية ينسب بعضها الى هذه الضريبة الاصلية التصاعدية تبلغ فى جبلتها نحواً من ٢٤٪ من القيمة الإيجارية السنوية لاماكن الشريحة الخامسة ( بما فى ذلك ضريبة الجهاد ) ، فتصل بمجموع ضرائبها الاصلية والاضافية الى نحو ٥٦٪ من القيمة الإيجارية السنوية . فإذا نظرنا الى الظاهرة الجديدة التى أخذت تنتشر بسرعة فى حقل الاسكان ، وهى ظاهرة بيع الشقق الجديدة ولاظناً ان الشقة المكونة من أربع غرف وصالة أصبحت تباع بشئ لا يقل عن عشرة آلاف جنيه وقد يبلغ اضعاف ذلك فى المستويات الأرتى ، فإن مؤدى ذلك ان مثل هذه الشقة التى تباع بعشرة آلاف جنيه ستقدر قيمتها الإيجارية السنوية على اساس ٨٪ أى ببـلـغ ٨٠٠ جنيه بواقع ٦٧ جنيه فى الشهر ، فتدخل حتماً فى الشريحة الخامسة وتكون ضريبتها الاصلية السنوية ٤٠٪ من قيمتها الإيجارية الصافية ( بعد خصم ٢٠٪ نظير المصروفات ) أى بنسبة ٣٢٪ من قيمتها الإيجارية الاجمالية ، يضاف اليها الضرائب الاضافية بنسبة ٥٥٪ أى نحو ٣٥ جنيه فى الشهر الواحد . وهذا بلا شك عبء باهظ يقع =

والعبارة في استخراج متوسط ايجار الحجرة الواحدة بالايجار الشهري المدون بدفاتر الحصر والتقدير بمأمورية العوايد والذي اتخذ أساسا لفرض الضريبة على العقارات المبنية (٥٣) ، قبل استبعاد الـ ٢٠٪ مقابل المصروفات (٥٤) ، مقسوما على عدد الحجرات التي

---

= على عاتق من يشغل مثل هذه الشقة سواء كان ملكها أو مستاجرا لها ، اذ سيرفع مقابل الانتفاع بمثل هذه الشقة المتوسطة الى ما يجاوز المائة جنيه شهريا ، وليس هذا مطلقا مما يساعد على تشجيع اقامة المباني أو حل أزمة المساكن ، فضلا عن انه لا يتفق مع العدالة ، لانه يجعل المواطن المضطر الى شغل مكان حديث البناء فوق اجرتة الباهظة التي كانت تستدعي ان تمد الدولة له يد العون عبئا ثقيلا من الضرائب يبلغ عدة أضعاف الضرائب التي يتحمل ميؤها مواطن آخر أسعده الكف بآن يشغل مكانا بمائلا أقيم قبل خمس سنوات أو عشر . ونرى أن شاغلي الاماكن المستحقة قد أصبحوا اولى من غيرهم بالاعفاء الضريبي وبالتخفيف عنهم .

وسيجيء عند عرض أحكام اجرة الاماكن الداخلة في الإقسام التالية ( السادس والسابع والثامن ) ، أن المشرع قد استجاب الى هذه الاعتبارات ووسع شرائح الإعفاء بالنسبة الى المساكن المنشأة أو المشغولة لأول مرة بعد ١٩٦٩/٨/١٨ ، ثم وسعها مرة أخرى بالنسبة الى المساكن المنشأة أو المشغولة لأول مرة منذ ١٩٧٧/٩/٩ ، ثم انتهى في القانون رقم ١٩٨١/١٣٦ بالنسبة الى هذه المساكن الأخيرة - عدا الفاخر منها - الى اعفائها كلها من جميع الضرائب الأصلية والإضافية ، بل نص فوق ذلك على أن إيراداتها لا تدخل في وعاء الضريبة العصابة على الإيراد ( المادة ١١ من القانون ١٩٨١/١٣٦ ) .

(٥٣) المادة الاولى من القرار التفسيري رقم ١ لسنة ١٩٦١ الصادر من اللجنة العليا لتفسير قانون الضريبة على العقارات المبنية ( الملخص في هامش الصفحة التالية ) . ويسكن الحصول على كشف رسمي من دفاتر الحصر بالبيانات المدونة فيها المنطقة بالاجرة الشهرية وبمقدار الضريبة العقارية المربوطة على مكان معين ، وذلك من الادارة المختصة بالهيئة البلدية أو المحلية التابع لها المكان المذكور .

(٥٤) ولذلك يجب التمييز بين ايجار الشهري الاجالى المدون في دفاتر الحصر ، وهو الذي يجب قسمته على عدد الحجرات ، دون استبعاد شيء منه نظير مصروفات أو خلاصه ، لاستخراج متوسط ايجار الشهري للحجرة الواحدة ، وبين القيمة الاجارية الصافية التي تربط عليها الضريبة الأصلية وهي عبارة عن ايجار الشهري الاجالى المشار اليه آنفا منقوصا بنسبة ٢٠٪ نظير المصروفات ، فالاول هو الذي يعول عليه في استخراج =

تتكون منها الوحدة السكنية ، على أن تحسب الصالة أو الصالات اذا تعددت حجرة واحدة (٥٥) ، مع العلم بأن ما يدون في دفاتر الحصر

= متوسط ايجار الحجرة سواء فيها يتعلق بتطبيق فئات الضريبة التصاعدية وفقا للقانون ١٩٦١/١٢٩ أو فيها يتعلق بالاعفاءات الضريبية وفقا للقانون ١٩٦١/١٦٩ أو للقانون ١٩٧٧/٤٩ ، أما الثانية فهي التي تحسب على أساسها الضرائب المختلفة بالنسب التي حددتها القوانين والقرارات التي نرضت تلك الضرائب .

ولا عبرة في جميع هذه الأغراض بالاجرة الفعلية المذكورة في القعد أو التي جرى المستأجر على دفعها للمؤجر اذا كانت تخالف الثابت في دفاتر الحصر والتقدير . فاذا كانت الاجرة الاتفاقية ١٢ جنيه والثابت في دفاتر الحصر والتقدير ١٢ جنيها وعدد الحجرات اربعة فان الوحدة السكنية تدخل في الشريحة الثانية (من ٣ جنيه الى ٥ جنيه) فيكون سعر الضريبة بالنسبة اليها ١٥٪ وتعفى من الضريبة الاصلية فقط دون الضرائب الاضافية وتحسب تلك الضرائب على اساس ١٢ جنيه — ٢٦٠٠ = أي ١٠٤٠٠ جنيه في حين انها بحسب اجرتها الفعلية كانت تدخل في الشريحة الاولى فيكون سعر ضريبتها ١٠٪ لا ١٥٪ وتعفى من الضرائب الاصلية والاضافية معا بدلا من اعفائها من الضريبة الاصلية وحدها ، وتخصم منها قيمة تلك الضرائب منسوبة الى قيمتها الصافية المحسوبة على اساس ١٢ جنيه أي ١٢ — ٢٦٠٠ = ٩٦٠٠ جنيه وكل هذه الفروق تترتب على الاختلاف بين الاجرة الفعلية والاجرة الثابتة بدفاتر الحصر والتقدير . وهذا الفرض كثير الوقوع عملا لكون الثابت في دفاتر الحصر والتقدير يبقى دون تغيير حتى يحل ميعاد الحصر العام الذي يجري كل عشر سنوات ( محكمة القضاء الاداري ١٦ اغسطس ١٩٦٠ في القضية رقم ١٨٣ لسنة ١٣ ق . مجموعة احكام القضاء الاداري ١٤ — ٤٠١ — ٢٢٠ ) في حين ان الاجرة الفعلية كثيرة التغير سواء بسبب ابرام عقود ايجار جديدة أو بسبب صدور القوانين التي قضت بالتخفيض . وكل خفض اتفق عليه أو فرضه قانون جديد لا يترتب عليه أي تعديل في دفاتر الحصر والتقدير ، فبقى الاجرة الثابتة بها على حالها حتى تتاح فرصة تعديلها في الحصر العام ، وهي تتخذ أساسا لتعيين الشريحة التي تدخل فيها الوحدة السكنية فيها يتعلق بسعر الضريبة التصاعدية وفيها يتعلق بالاعفاء من الضرائب ثم يستتدل منها عند ربط الضريبة عليها بالسعر الذي يسرى على الشريحة التي تدخل فيها الوحدة السكنية وفقا لما تقدم ما يوازي ٢٠٪ منها نظير المصروفات .

(٥٥) وقد اثار حساب عدد الحجرات التي تتكون منها الوحدة السكنية عدة خلافات ، فحسم المشرع في القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ الذي سيجيء ذكره بعضها ( انظر المادة ٢ من القانون المذكور ) ، ونفس في المادة ٥ منه على انشاء لجنة عليا تشكل برئاسة نائب رئيس الجمهورية ووزير الخزانة =

والتقدير لا يجوز تعديله الا عند اجراء الحصر العام الذى يحدث مرة كل ١٠ سنوات ما لم تتوافر احدى الحالات التى نصت عليها المادة ٣ من القانون ٥٦ لسنة ١٩٥٤ على سبيل الحصر وأهمها حدوث تعديلات جوهرية فى المبنى أو فى جزء منه غيرت من معالنه أو من كيفية استعماله

= عضوية كل من وكيل وزارة الخزانة المختص ومستشار الدولة لوزارة الخزانة ومدير عام مصلحة الابوال المقررة يكون لها تفسير أحكام هذا القانون ، وتعتبر قراراتها فى هذا الشأن تفسيراً تشريعياً ملزماً ونشر فى الجريدة الرسمية . وقد أصدرت هذه اللجنة العليا قراراً تفسيرياً رقم ١ لسنة ١٩٦١ بتاريخ ٢٥ ديسمبر سنة ١٩٦١ نشر فى العدد ٣٠١ مكرر من الجريدة الرسمية بتاريخ ٣٠ ديسمبر سنة ١٩٦١ .

ومن أهم المسائل العملية التى اثيرت فى هذا الشأن ما يأتى :

١ - أنه فى حساب متوسط الایجار الشهري للجرة بالوحدة السكنية يزداد عدد حجراتها جرة واحدة اذا اشتملت تلك الوحدة على صالة أو أكثر ( المادة ٢ من القانون ١٦٩/١٩٦١ ) ، ويعتبر المدخل صالة اذا دخل فى وصف الشقة فى دفاتر الحصر والتقدير .

٢ - الغرف المخصصة للخدم فى البندرمات أو فوق الاسطح تعتبر اما حجرات واما منافع حسب الوصف الوارد فى دفاتر الحصر والتقدير . ناذاً كانت هذه الغرف محددة لها عوائد مستقلة عولمت على أساس ما هو مربوط لها من عوائد .

٣ - الفيراندات المكشوفة لا تحسب فى عدد الحجرات . اما الفيراندات المغلقة فتحسب حجرات اذا كانت واردة بهذا الوصف فى دفاتر الحصر والتقدير .

٤ - الأماكن المحاطة بحدائق توزع قيمتها الإيجارية الكلية الواردة فى دفاتر الحصر والتقدير على عدد حجراتها فقط ولا يخصص من قيمتها الإيجارية شيء للحديقة .

٥ - تعتبر الفيلا وحدة سكنية أو أكثر طبقاً للوصف الوارد فى دفاتر الحصر والتقدير ويحدد عدد حجرات الفيلا طبقاً لهذا الوصف ( تفسير تشريعى ) .

٦ - الدكاكين يرجع فى شأنها الى ما ورد فى دفاتر الحصر والتقدير ، ناذاً كان المكان معتبراً فى هذه الدفاتر دكناً واحداً ، فانه يعتبر كذلك فى تطبيق أحكام هذا القانون ، يقطع النظر عن عدد أبوابه ( انظر قرار التفسير التشريعى رقم ١ لسنة ١٩٦١ المشار اليه آنفاً ) .

بحيث تؤثر على قيمته الايجارية تأثيرا محسوسا (٥٦).

ويلاحظ أن وصف عدد حجرات الوحدة السكنية أو غير السكنية في دفاتر الحصر والتقدير لم تكن له أهمية تذكر قبل صدور القانونين رقمي ١٢٩ و ١٦٩/١٩٦١ ، فلم تكن الجهة الادارية القائمة بالحصر تدقق في هذا الوصف . وقد تغير الوضع بصدور القانونين المذكورين ، فأصبح هذا الوصف يؤثر في تحديد الشريحة التي يقع فيها العقار من حيث تعيين فئة الضريبة التصاعدية التي تطبق عليه والشريحة التي يدخل فيها من حيث تطبيق قواعد الاعفاءات الضريبية . لذلك ثار الخلاف حول حق الممول في طلب تعديل وصف الوحدات السكنية طبقا لخالتها ، وقد استعرضت اللجنة التي خولت تفسير أحكام القانون ١٦٩/١٩٦١ هذا الموضوع بجلستها المنعقدة في ٢٥ يناير ١٩٦٣ . ورغبة في استقرار الأوضاع وحتى يكون هناك معيار ثابت يوزع على أساسه الايجار السنوي للوحدة السكنية أو غير السكنية رأيت أن يحدد عدد الحجرات بالوحدة على أساس الوصف الثابت بدفاتر الحصر والتقدير وقت بدء

(٥٦) وبناء على ذلك لا يعتبر من أسباب تعديل القيمة الايجارية الواردة في دفاتر الحصر قبل اجراء الحصر العام اكتشاف اخطائه بين مشتتات العقار المدونة بدفاتر الحصر ومشتتاته القائمة على الطبيعة فعلا ، ولا صدور قانون قضى بتخفيض الايجار بنسبة ١٥٪ أو ٢٠٪ مثلا ( محكمة القضاء الاداري ١٦ أغسطس ١٩٦٠ في القضية رقم ٩٨٣ سنة ١٣ ق مجموعة احكام محكمة القضاء الاداري ١٤ - ٤٠١ - ٢٢٠ ) الا اذا ظهرت هذه الفروق بعد قرار لجنة التقدير باعادة الربط وقبل بدء مدة العشر السنوات الجديدة ( راجع ما تقدم في الهامش ٤٩ ) . وفي هذه الحالة يكون التعديل أو بمعبارة ادق التصحيح بناء على تظلم يرفع الى مجلس المراجعة في ميعاد ستة شهور من تاريخ نشر تقدير القيمة الايجارية والضريبة في الجريدة الرسمية عند الربط لأول مرة أو عند الجرد الحاصل كل عشر سنوات ( في هذا المعنى فتوى ادارة الفتوى والتشريع لوزارة الادارة المحلية الصادرة بناء على استئثار من محافظة القاهرة بتاريخ ١٨/١/١٩٦٦ ملف رقم ٥١٩/٢/٣٧ ) . انظر مع ذلك ما سيجيء في الهوامش التالية وفي الهامش ٦٥ عن قرار التفسير التشريعي رقم ١ لسنة ١٩٦٧ وفي الهامش ٦٤ عن القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٠ .

العمل بأحكام القانون ١٦٩/١٩٦١ ، وأصدرت بذلك القرار التفسيري رقم ١ لسنة ١٩٦٣ (٥٧) ، ولكن هذا القرار لم يضع حدا لشكوى الممولين والمستأجرين من عدم مطابقة الوصف الوارد في دفاتر الحصر والتقدير للواقع وقت اجراء الحصر في سنة ١٩٦٠ أى قبل أن تظهر أهمية ذلك الوصف بصدور القانونين ١٢٩ و ١٦٩/١٩٦١ ، فأصدرت اللجنة المذكورة قرارا تفسيريا آخر ا برقم ١ لسنة ١٩٦٧ أضافت به فقرة الى المادة الأولى من قرارها السابق رقم ١ لسنة ١٩٦٣ نصت فيها على أنه يشترط في جميع الأحوال أن يكون الوصف الوارد بدفاتر الحصر والتقدير ( حتى يمكن اتخاذه أساسا لتطبيق القانونين ١٢٩ و ١٦٩/١٩٦١ ) مطابقا للواقع وقت اجرائه (٥٨) . فسمح هذا القرار لمن يتضرر

---

(٥٧) انظر هذا القرار وما أدخل عليه من تعديل فيما سيجيء في الهوامش التالية .

(٥٨) وقد جاء في فتوى المستشار القانوني لمحافظة القاهرة رقم ١٩٦٨/٢٢٤ ما يأتى :

« يتعين عند تقسيم القبة الإيجارية الإجمالية للوحدة السكنية على عدد حجراتها عند العمل بأحكام القانونين ١٢٩ و ١٦٩/١٩٦١ الاعتماد بالوصف الوارد بشأن هذه الوحدة بدفاتر الحصر والتقدير متى كان هذا الوصف مطابقا للواقع وقت اجراء الحصر .

لماذا لم يكن كذلك وجب الاعتماد بالوصف الواقعى للوحدة السكنية الذى كان قائما وقت اجراء الحصر المعمول به وتقسيم القبة الإيجارية على أساسه عمالا للتعديل الوارد بقرار التفسير التشريعى رقم ١ لسنة ١٩٦٧ ، ويترتب على ذلك أنه اذا كان التقسيم قد تم على مشنلات الوحدة السكنية طبقا للوصف الوارد بدفاتر الحصر ، وكان هذا الوصف مخالفا للواقع وقت اجرائه ، تعين إعادة التقسيم طبقا للوصف الصحيح .

ولا يمنع من ذلك أن يكون التقسيم الأول قد تم بواسطة المأمورية أو بواسطة لجان مختصة أو أن يكون قد مضى وقت طويل على اجرائه ، ذلك أن العمل الإدارى في جميع هذه الحالات لا يعدو أن يكون عملا مائديا بحثا بتعلق بتقسيم القبة الإيجارية المحددة على عدد حجرات الوحدة السكنية طبقا للوصف الواقعى لها عند اجراء الحصر دون أن يكون للمأمورية أو للجان المختصة أى تقدير في هذا الشأن ، وبالتالي فإن التقسيم لا يكتسب حصانة بمضى الوقت تمنع من إلغائه أو الرجوع فيه ، بل ان المصود من =



من عدم صحة الوصف الوارد في دفاتر الحصر أن يثبت عدم مطابقتها للواقع وطلب تصحيحه سواء كان ذلك لدى الجهة الضريبية المختصة أو لدى المحكمة عند تطبيق قانون الاعفاء الضريبي (٥٩) . وتبقى المعبرة

---

« قرار التفسير التشريعي رقم ١ لسنة ١٩٦٧ هو الأساس بالتقسيم الذي تم طبقا لوصف مخالف للواقع عند إجراء الحصر والمساس كذلك بالوضع الضريبي الذي تقرر نتيجة لهذا التقسيم الخاطئ مراعاة للمساواة بين المداخيلين بأحكام القوانين وتوخيا للعدالة في هذا الشأن » .

وجاء أيضا في فتواه رقم ٦٤ حصر ١٩٦٩ :

« أن الافتتاح ببطاقة الوصف الحالي للعقار لما كان موجودا بالفعل عند إجراء الحصر في سنة ١٩٦٠ أو عسدم الافتتاح به انهما هو من الأمور الموضوعية التي تدخل في إطلاقات الإدارة ويرومها وأجهزتها الفنية وتترخص فيه بسلطة تقديرية واسعة بما لا يعقب عليها في هذا الشأن طالما انهما استخلصت النتيجة التي انتهت إليها من الأدلة القاطعة التي عرضت عليها أو ما كشفت عنه البيانات التي تمت في هذا الخصوص » .

وجاء أيضا في فتواه رقم ٢٤٤ حصر ١٩٦٨ :

« أن تحديد ما يعتبر من المنافع وما يعتبر من الحشرات التي تجرى بشأنها عملية التقسيم لا يخضع لقاعدة قانونية محددة ، وإنما يتم التحديد طبقا لظروف المبنى وموقعه من الوحدة السكنية وطبيعة استخدامه وما إذا كان قد أعد للإقامة فيه أم ليكون من مرافق الوحدة السكنية ومنافعها . وبالتالي فإن المرجع في هذا التحديد يكون للجهات الفنية دون معقب عليها في هذا الشأن مسترشدة بما جرى عليه العمل » .

وطبق ذلك في فتوى تالية على وصف حجرة خادمة ، حيث قال ومن حيث أن الحجرة المشار إليها والمطلوب اضلفتها الى عدد حجرات الفيلا باعتبارها قائمة قبل سنة ١٩٦٠ لا تمنو ان تكون بحسب موقعها وطريقة تجهيزها وطبيعة استخدامها من ملحقات المطبخ وتوابعه ، فهي حجرة ضيقة وصغيرة ( ١٥٠ × ٢٣٠ ) بداخل المطبخ وتفتح عليه ولا تتصل بباقي أجزاء السور الا عن طريقه وبها دوابل بالحائط وتستخدم لمبيت الخادمة ، فلا يجوز احتسابها حجرة عند تقسيم القيمة الاجبارية لهذا الدور ( الفتوى رقم ٥٣ حصر سنة ١٩٦٩ ) .

(٥٩) وقضت المحكمة الإدارية العليا في ١٦ نوفمبر ١٩٦٨ في حالة عرضت عليها قبل صدور القرار التفسيري رقم ١ لسنة ١٩٦٧ بأنه اذا لم تحق دفاتر الحصر والتقدير على وصف يحدد مشتملات مكان ما ، لم يكن ثمة محل للتقيد بقرار التفسير التشريعي رقم ١ لسنة ١٩٦٣ ويتعين الرجوع=

بما هو وارد في سجلات قسم الإيرادات بالبلدية ولو خالف ما ورد في عقد الإيجار (٦٠) .

٩٧ مكرر - تخفيض القيمة الإيجارية المرصدة بدفاتر الحصر والتقدير بمقتضى القانون ١٩٦٦/٣٧ وإعادة تسويتها بمقتضى القانون ١٩٧١/٤٣ - لاحظ المشرع على أثر صدور القانون ١٩٦٥/٧ قاضيا في مادته الأولى بتخفيض الأجور الحالية للأماكن التي خضعت لقوانين التخفيض السابقة ( الرسوم بقانون ١٩٥٢/١٩٩ والقانون ١٩٥٨/٥٥ والقانون ١٩٦١/١٦٨ ) بنسبة ١٥ و ٢٠٪ أن القيمة الإيجارية لهذه العقارات المرصدة في دفاتر الحصر والتقدير قد بقيت لا يجوز تعديلها وفقا للقانون ١٩٥٤/٥٦ الا عند التقدير العام في سنة ١٩٧٠ بالرغم من حصول التخفيض المشار اليه وتأثر القيمة الإيجارية الفعلية به وأن ذلك يترتب عليه عدة مفارقات ، أهمها : (١) أن تصيدد الضريبة على العقارات المبنية يتم على أساس القيمة الإيجارية المقيدة بالدفاتر وهي تريد على الإيجار الفعلي بعد تخفيضه ، (٢) أنه بالنسبة لوفاء الضريبة العامة على الإيراد يحدد دخل العقار على أساس القيمة الإيجارية

---

= للاستلزام العام وهو إبالة اجراء التعديل ( مجموعة المحكمات المذكورة ١٤ - ٤٠ - ٦ ) .

(٦٠) نقض مدني ٢٦ مايو ١٩٧٦ مجموعة أحكام النقض ٢٧ - ١١٩٣ - ٢٢٧ وقد جاء فيه أنه لا يعيب الحكم تقريره أن العين المؤجرة مكونة من خمس حجرات وليست أربعا كما ورد بمقتضى الإيجار ، لأن العبرة في تحديد مكونات المبنى الأصلي وما أدخل عليه من تعديلات ليس بما جاء بمقتضى الإيجار وإنما بحقيقة الواقع ، اعتبارا بأن وجود الحجرة الخامسة هو مناط التحقق مما يسوقه المظنون عليه من اجراء تعديلات جوهرية ترتب عليها التأخير في اجرتها القانونية ، وانحذا بأن ذلك مرتبط بتطبيق أحكام قوانين إيجار الأماكن المتعلقة بالنظام العام ، فلا على الحكم بهذه المثابة أن هو اعتبر في هذا الصدد بما دلت عليه الشهادة الرسمية الصادرة من قسم إيرادات البلدية وإلى ما أثبت الخبير في تقريره ، ولا يكون لذلك تد خلف قواعد الإثبات .

المرصدة بالدخاير في حين أن الايراد الفعلي قد نقص نتيجة لتخفيض  
الايحارات ، (٣) أنه بالنسبة لضريبة التركات ورسم الأيلولة تحدد  
قيمة العقارات المبنية على أساس القيمة الايجارية المثبتة بالدخاير ،  
فأصدر القانون ٣٧ لسنة ١٩٦٦ لتفادي هذه المفارقات ونص في المادة  
الأولى مقررته أولى منه على أنه « اعتبارا من أول يناير ١٩٦٦ وحتى  
تاريخ العمل بالتقدير العام المنصوص عليه في القانون رقم ٥٦/١٩٥٤  
في شأن الضريبة على العقارات المبنية تخفض بنسبة ٢٠٪ القيمة  
الايجارية الواردة في دفاتر الحصر والتقدير للعقارات المبنية التي  
خففت ايجاراتها بمقتضى القانون رقم ٧/١٩٦٥ في شأن تخفيض ايجار  
الأماكن بنسبة ٢٠٪ » .

ويترتب على ذلك أن يجري حساب الضرائب على هذه الأماكن  
اعتبارا من أول يناير سنة ١٩٦٦ على أساس تخفيض القيمة الايجارية  
الواردة من قبل في دفاتر الحصر والتقدير بنسبة ٢٠٪ ، على أن ذلك  
لا يعتبر الا اجراء مؤقتا قصد به التخفيف بصفة عاجلة عن كاهل  
المؤجرين نظرا لما هو ظاهر من وقوع غبن واضح عليهم ، وقد نص  
المشرع صراحة على صفة التوقيت هذه في الفقرة الثانية من المادة الأولى  
ذاتها حيث قال « ويعاد حساب القيمة الايجارية وفقا لما يسفر عنه  
التقدير العام الجديد ، وتسوى الضرائب المستحقة على أساس هذا  
التقدير وذلك اعتبارا من أول يناير ١٩٦٦ » .

يبين من ذلك أن المشرع قصد بهذا القانون رقم ٣٧ لسنة ١٩٦٦  
تحقيق شيء من العدالة العاجلة المؤقتة بالنسبة الى الملاك الذين خففت  
أجور أملاكهم بنسبة ٢٠٪ اعمالا للقانون ٧/١٩٦٥ ، فخفض لهم  
القيمة الايجارية الواردة في دفاتر الحصر والتقدير حتى لا يدفعوا  
الضرائب الا على أساس هذا التخفيض وذلك الى أن يتم التقدير العام  
لسنة ١٩٧٠ ، فتعاد محاسبتهم على أساس هذا التقدير اعتبارا من أول

يناير ١٩٦٦ وتسوى الفروق حينئذ بطريق المقاصة بين المبالغ التي تستحق للمالك وتلك التي تستحق للحكومة مستقبلا .

وخشى المشرع أن يؤدي خفض القيمة الايجارية المرصدة في الدفاتر وما يترتب عليه من نقص في قيمة الضريبة التي شملها الاعفاء المقرر بالقانون ١٦٩/١٩٦١ الى زيادة صافي الأجرة الذي يلتزم المستأجر بدائه للمؤجر ، كما في الحالة التي يكون فيها تخفيض القيمة الايجارية المرصدة في دفاتر الحصر والتقدير لا يترتب عليه تغيير في الشريحة التي تدخل فيها الوحدة السكنية من حيث الاعفاء الضريبي المقرر بالقانون ١٦٩/١٩٦١ وانما يترتب عليه فقط خفض قيمة هذا الاعفاء التي يتعين خصمها من الأجرة لصالح المستأجر ، غيزداد بذلك قيمة ما يبقى على المستأجر دفعه من الأجرة ، فنص صراحة في المادة ٢ من القانون المذكور على أن « لا يترتب على التخفيض المشار اليه زيادة الأجرة التي يؤديها المستأجر للمؤجر » .

فاذا كانت الوحدة السكنية المشتملة على أربع غرف بما فيها الصالة مرصدة قيمتها في دفاتر الحصر والتقدير بمبلغ عشرة جنيهاً مثلاً ، بحيث تقع في الشريحة الأولى التي يقل متوسط أجرة الغرفة فيها عن ثلاثة جنيهاً وتعفى بالتالي من جميع الضرائب الأصلية والاضافية التي كانت مفروضة حتى تاريخ بدء العمل بالقانون ١٦٩/١٩٦١ وهي بنسبة ١٥,٧٣٣٪ (٦١) أى مبلغ ١ جنيه و ٥٧٠ مليماً ويستتدل هذا المبلغ من الأجرة المخفضة وفقاً للقانون ١٩٦٥/٧ وقدرها ثمانية جنيهاً لتصبح ٦ جنيهاً و ٤٣٠ مليماً . فاذا خفضت القيمة الايجارية المرصدة في الدفاتر طبقاً للقانون ١٩٦٦/٣٧ أصبحت ٨ جنيهاً يخصها من الضرائب التي يشملها الاعفاء بالنسبة سالفة الذكر مبلغ ١ جنيه و ٢٥٦

مليماً فقط . فإذا اقتصر الخصم لصالح المستأجر بمقتضى القانون ١٩٦١/١٦٩ على هذا المبلغ الأخير كان صافي الأجرة الذى يلتزم به المستأجر ٦ جنيهات و ٧٤٤ مليماً وهو أكثر مما كان يدفعه قبل تطبيق القانون ١٩٦٦/٣٧ ، فخص هذا القانون على ألا يضار المستأجر بتطبيقه فلا يلزم بأن يدفع أكثر مما كان يدفع قبل ذلك أى ٦ جنيهات و ٤٣٠ مليماً .

أما الصورة العكسية وهى التى يترتب فيها على تطبيق القانون ١٩٦٦/٣٧ نزول الوحدة السكنية من شريحة الى شريحة أدنى منها من حيث الاعفاء الضريبى بحيث تستحق الاعفاء من مبلغ أكبر من ذى قبل ، فقد يتبادر الى الذهن أنه يحق للمستأجر أن يخصم من الأجرة قيمة الزيادة فى الاعفاء . غير أنه بامعان النظر فى الغرض من هذا القانون وبالرجوع الى أعماله التحضيرية يبين أن هذا القانون لا شأن له أصلاً بالتزامات المستأجر ولم تقصد به فائدته بل مجرد انصاف المالك ، فلا يجوز للمستأجر أن يفيد منه ، وحسبه أن لا يضار به .

وقد أخذت بذلك محكمة النقض فى حكمها الصادر بتاريخ ١٩ مايو ١٩٧٦ فى الطعن رقم ٦٥٨ سنة ٤١ ق ، حيث قررت فيه أن تخفيض القيمة الايجارية للأماكن المؤجرة ، المنبئة بدقاتر الحصر والتقدير ، بنسبة ٢٠٪ طبقاً للقانون رقم ١٩٦٦/٣٧ يقتصر أثره على العلاقة الضريبية بين المالك والدولة دون علاقته بالمستأجر ، فلا يجوز لهذا الأخير طلب تخفيض أجرة المكان بنسبة التخفيض فى الأجرة الدفترية بالقانون رقم ١٩٦٦/٣٧ باستناده للقانون ١٩٦١/١٦٩ (٦٢) .

أما الأماكن التى قضى القانون ١٩٦٥/٧ فى مادته الثانية بخفض

أجورها المتعاقد عليها بنسبة ٣٥٪ - وهي الأماكن الخاضعة للقانون ١٩٦٣/٤٦ دون قوانين التخفيض السابقة عليه - فإنها بحكم هذا القانون لا يتم ربط الضريبة عليها نهائياً إلا على أساس تقدير أجرتها تقديرًا نهائياً ، وهذا التقدير النهائي لم يتم فيما يتعلق بها إلا من طريق خفض أجرتها المتعاقد عليها بنسبة ٣٥٪ فتكون هذه الأجرة المخفضة هي التي يتم الربط على أساسها ابتداءً ، وأذن فلا يكون ثمة محل لتطبيق القانون ١٩٦٦/٣٧ عليها (٦٣) .

غير أن المشرع رأى بعد ذلك أن في إبقاء العمل بالقيمة المثبتة في دفاتر الحصر والتقدير ، وبخاصة بعد أن أرجىء بموجب القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٩ ، وبسبب العدوان الاسرائيلي الحصر العام الذي كان متعيناً أن يتم ابتداءً من أول يناير ١٩٧٠ (٦٤) ، غنسا على كثيرين من الملاك ، فأجاز تعديله القيمة الايجارية الواردة في دفاتر الحصر متى ثبت أنها تجاوزت القيمة الايجارية الفعلية بعد ما طرأ عليها من تخفيضات وذلك بأن أصدر القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ بتاريخ ٨ يولييه ١٩٧١ الذي نص في مادته الأولى على أن « يعاد حساب القيمة الايجارية للعقارات المبنية المشتة بديلات الحصر والتقدير متى كانت تزيد على القيمة الايجارية مخفضة طبقاً للقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ في شأن تخفيض ايجار الأماكن أو كانت تزيد على القيمة الايجارية محددة طبقاً للقانون ١٩٦٣/٤٦ بتحديد ايجار الأماكن وذلك وفقاً للقواعد وطبقاً للاجزاء التي يصدر

(٦٣) في هذا المعنى المخكرة الايضاحية للقانون المذكور .

(٦٤) أرجأ القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٩ الحصر العام المشار اليه لمدة عامين انتهاء في آخر ديسمبر سنة ١٩٧١ ، ثم صدر القانون رقم ١٩٧٠/٤٢ بإرجاء هذا الحصر الى حين ازالة آثار العدوان الاسرائيلي ، ونص فيه على أن يستمر حتى نهاية السنتين القالبتين لازالة آثار العدوان العمل بالتقدير العام الاخير للقيمة الايجارية للعقارات المبنية ١٩٦٠/١٩٧١ . وانظر ما تقدم في الهامش ٤٩ عن صدور قرار وزير المالية رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٨ .

بمقرر من وزير الخزانة » ، ونص في المادة الثانية على أن يعمل به من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية (٦٥) .

وينبغي من ذلك أن يفرض من هذا القانون يختلف عن الفرض من القانون ١٩٦٦/٣٧ ، إذ أن هذا الأخير قصد به تحقيق شيء من العدالة العاجلة المؤقتة لصالح الملاك ريثما يتم الحصر العام الذي كان مزمعا إجراؤه للعمل به. ابتداء من أول يناير ١٩٧٠ وعولجت به حالات معينة من طريق تخفيض القيمة الإيجارية الواردة في دفاتر الحصر بنسبة محددة هي ٢٠٪ ، في حين أن القانون ١٩٧١/٤٣ أريد به علاج نهائي يستعاض به عن الحصر العام سالف الذكر الذي أرجىء إلى ما بعد

---

(٦٥) وقد نشر في العدد ٢٧ من الجريدة الرسمية لسنة ١٩٧١ بتاريخ ٨ يونيو ١٩٧١ وصدر بناء عليه قرار وزير الخزائنة رقم ٤٤ لسنة ١٩٧٢ نص فيه على أن على الملاك والمنتمين بالمعارات المبنية التي خفضت قيمتها الإيجارية طبقا للقانون ١٩٦٥/٧ أو حددت طبقا للقانون ١٩٦٢/٤٦ أن يقدموا إلى الجهات المختصة بربط وتحصيل الضريبة على المعارات المبنية بالمحافظة في خلال ستة أشهر من تاريخ العمل بهذا القرار ( ٢ فبراير ١٩٧٢ ) طلبات تتضمن بيان المعار وتاريخ انشائه ، وذلك إذا كانت القيمة الإيجارية لهذه المعارات المثبتة بدفاتر الحصر تزيد على القيمة الإيجارية المخفضة أو المحددة طبقا للقانونين المشار إليهما .

ويلاحظ أن ميعاد الستة أشهر الذي عينه القرار الوزاري لتقديم طلبات إعادة حساب القيمة الإيجارية ، لا يمنع من قبول الطلبات التي تقدم بمعد هذا الميعاد ، وقد افقت بذلك إدارة مفتى وزارات المالية والاقتصاد والتجارة الخارجية والتأمين والتأمينات ( رقم ٢١٤٢ ملف ١/٤/٢٩٤ بتاريخ ١٨ ديسمبر ١٩٧٣ ) ، فقالت « ومن حيث أن القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ لا يحدد أجلا لطلب تصحيح القيمة الإيجارية للمعارات المشار إليها في المادة الأولى منه ، كما لم يفوض وزير الخزائنة في تحديد هذا الاجل ، فمن ثم يكون الميعاد المنصوص عليه في المادة ٣ من قرار وزير الخزائنة رقم ٤٤/١٩٧٢ المشار إليه من المواعيد التنظيمية التي يقصد بها التيسير على جهة الإدارة في فحص هذه الطلبات ، وليس من مواعيد السقوط التي يرتب القانون على إلتزامها عدم قبول الطلبات ، مما تعين معه القول بقبول طلبات الملاك والمنتمين بالمعارات المذكورة التي تقدمت بعد الميعاد المشار إليه .

ازالة آثار العدوان ، وتضمن حلا تشمل جميع الأماكن التي طبق عليها القانونان ١٩٦٥/٧ و ١٩٦٢/٤٦ — وهى جميع الأماكن ماعدا التى تم انشاؤها قبل أول يناير ١٩٤٤ — منى كانت قيمتها الايجارية المثبتة بدفاتر الحصر تزيد على قيمتها الايجارية الفعلية المخفضة أو المحددة طبقا للقانونين المذكورين ، غير أنه يقتصر فى اعادة حساب القيمة الايجارية لهذه الأماكن على مراعاة التخفيضات التى قضى بها القانونان المذكوران دون غيرهما ، أى أنه لا يدخل فى ذلك التخفيض الذى قضى به القانون ١٩٦١/١٦٩ بقيمة الضرائب التى شملها الاعفاء المقرر بهذا القانون الأخير ، ولا تخفيض القيمة الايجارية بنسبة ٥٪ تطبيقا للمادة ٢٥ من القانون ١٩٦٩/٥٢ مقابل نقل عبء استهلاك المياه من المالك الى المستأجر الذى يلزم بدفع ثمن المياه بحسب العداد (٦٦) .

٩٨ — ( ٢ ) الضرائب الاضافية — كل هذا خيما يتعلق بالضريبة الأصلية على العقارات المجنية ، وتوجد فوق ذلك ضرائب ورسوم اضافية تتبع هذه الضريبة الأصلية ، يحسب بعضها على أساس تلك الضريبة ، وبعضها على أساس القيمة الايجارية الصافية ، والبعض الآخر على أساس الأجرة الاتفاقية أو الأجرة الاجمالية ، ويشمل ذلك ضريبة خفر بنسبة ٢٠٪ من الضريبة الأصلية وذلك يساوى ١٨٪ من الايجار الشهرى الكلى (٦٧) ، ورسوم بلدى فى محافظة القاهرة بنسبة ٢٠٪ من القيمة

---

(٦١) فى هذا المعنى رأى ادارة الفتوى لرئاسة الجمهورية والمحافظات ملف رقم ٩٣ — ٧٧/١٠ ، سجل رقم ١٩٧٣/٨٦٨ مسجل ٢٤ فى ١٦/١/ ١٩٧٤ .

(٦٧) هذا بالنسبة الى الوحدات التى لا تجاوز فيها اجرة الحجرة ٣ جنيه فى الشهر ، اما بالنسبة لما يجاوز ذلك فيراعى التصاعد فى الضريبة الأصلية ، فتكون هذه الضريبة الاخيرة ١٥٪ من صافي القيمة الايجارية المرصدة فى دفاتر الحصر بالنسبة للأماكن التى تجاوز فيها اجرة الفسرة ثلاثة جنيهات ولا تجاوز خمسة جنيهات أى ١٢٪ من الايجار الشهرى الكلى وتكون ضريبة الخفر خمس هذه النسبة الأصلية أى ٢٤٪ من الايجار الشهرى الكلى ، وهكذا يستمر التصاعد بحسب ثلث الضريبة ( راجع هذه الفتاوى فى النبذة السابقة ) .



الايجارية الصافية يعادل ١٣٣٪ من الايجار الشهري الكلى (٦٨) ،  
وضريبة دفاع أولى فرضت بموجب القانون ٢٧٧/١٩٥٦ بنسبة ٢٠٪  
من تلك القيمة (٦٩) ، ( أى ما يعادل ٢٪ من الايجار الشهر الكلى ) (٧٠)  
هذا بخلاف رسم شاغلين مفروض على المستأجر ومحدد فى محافظة  
القاهرة بنسبة ٢٪ من الأجرة المتفق عليها فى عقد الايجار مع تكليف  
المالك بتحصيله من المستأجر وتوريده مع الضرائب كل ستة أشهر خلال

---

(٦٨) وهذا الرسم غير رسم الشاغلين الذى سيجى ذكره . انظر  
فى شأنه قرار الهيئة الادارية لبلدية القاهرة المنشور فى الوقائع المصرية  
بتاريخ ٢٧ أبريل ١٩٥٦ .

(٦٩) يلاحظ أن القانون ٢٧٧/١٩٥٦ فرض ضريبة الدفاع بنسبة ٢٠٪  
من الايجار السنوى ولكن مجلس الدولة افتى بأن المقصود بذلك القيمة  
الايجارية المتخذة أساسا لفرض الضريبة العقارية وهى القيمة المرصدة فى  
دناير الضريبة بعد خصم ٢٠٪ للمصروفات ، ورتب على ذلك أنه اذا خفض  
الايجار السنوى فى أثناء عشر السنوات الجارية ، فإن الخفض لا يؤثر فى  
مقدار ضريبة الدفاع ، لأن هذه الضريبة منسوبة - فى رأى مجلس الدولة -  
الى القيمة الايجارية التى لا تتغير الا كل عشر سنوات ، لا الى الايجار  
السنوى الفعلى الذى يمكن أن يتغير فى أى وقت . وعندى أن هذا رأى  
محل نظر لمخالفته نص القانون ومذكرته الايضاحية وهما لا ينسبان ضريبة  
الدفاع الا الى الايجار السنوى ولو اراد المعنى الذى ذهب اليه مجلس  
الدولة لنصا عليه .

(٧٠) وتنص الفقرة الاخيرة من المادة الاولى من القانون ٢٧٧/١٩٥٦  
على أن يقع عبء هذه الضريبة بالنسبة الى المباني المنشأة قبل اول يناير  
١٩٤٤ والخاضعة لاحكام القانون ١٢١/١٩٤٧ على المستأجر او الشاغل  
للسكن ، وفيما عدا ذلك يقع عبء الضريبة على الممول الاصلى ، وذلك كله  
بعد استبعاد مدد الخلو عند ثبوتها .

وبملاحظ أن نقل عبء ضريبة الدفاع من المالك الى المستأجر بالنسبة  
للمباني المنشأة قبل اول يناير ١٩٤٤ ملحوظ فيه أن هذه المباني جهدت اجرتها  
بناء على المادة ٤ من القانون ١٢١/١٩٤٧ عند حد اجرة شهر أبريل ١٩٤١  
مع زيادة طليقة وأن فى ذلك غبنا كبيرا على الملك رأى المشرع أن يخفف منه  
بأعفائه من ضريبة الدفاع وجعلها على عاتق المستأجر ، ناذا كان البناء المنشأ  
قبل ١/١/١٩٤٤ لا يخضع لآى سبب كان لحكم المادة ٤ المشار اليها انعميت  
علة النص الاستثنائى الخاص بنقل عبء ضريبة الدفاع من عاتق الملك الى  
عاتق المستأجر وتعين الرجوع الى الاصل فى ذلك واعتبار الملك ملزما بهذه  
الضريبة .

يناير ويوليه من كل سنة (٧١) \* وهذه هي الضرائب الاضافية التي كانت

(٧١) تنص المادة ٢١ من القانون ١٩٤٩/١٤٥ بإنشاء مجلس بلدى لمدينة القاهرة على أن للمجلس الحق في أن يفرض في دائرة اختصاصه رسما ايجاريا يدفعه شاغلو العقارات المبنية بحد أقصى قدره ٤٪ من قيمتها ايجارية وتوجب على ملاك هذه العقارات والمتنعين بها الحصول هذا الرسم من شاغليها واداءه في مكتب التحصيل في المواعيد المحددة لاداء الضريبة على العقارات المبنية . وتنص المادة المذكورة على اعفاء العقارات التى لا تتجاوز قيمتها ايجارية ٢٤ جنيها في السنة من هذا الرسم .

واعمالا لهذا النص صدر قرار الهيئة الادارية لبلدية القاهرة في ٨ مارس ١٩٥٦ ( الوقائع المصرية العدد ٢٠ من سنة ١٩٥٦ ) يفرض رسم بلدى على شاغلي المباني الواقعة في حدود اختصاص المجلس البلدى لمدينة القاهرة قدره ٢٪ من القيمة ايجارية لهذه المباني اذا تجاوزت ٢٤ جنيها في السنة ، وقضى هذا القرار في مادته الثالثة بأن يقوم شاغل المكين سواء كان مستأجرا او مالكا باداء الرسم مقدما الى البلدية عن ستة اشهر كاملة خلال شهرى يناير ويوليه من كل سنة ، كما نصت المادة السابعة منه بأن تقدر القيمة ايجارية للمباني وفقا لمعقود الإيجار اذا ثبتت جديتها متى قدمها شاغل المبنى خلال شهر ديسمبر من كل سنة ، والا اتخذت القيمة ايجارية التى ربطت على أساسها الضريبة على العقارات المبنية أساسا للتقدير .

ثم صدر بعد ذلك القانون رقم ١٩٥٨/٥٥ بتخفيض ايجار الاباكن التى أنشئت منذ ١٨ سبتمبر ١٩٥٢ بنسبة ٢٠٪ من الاجور الحالية اعتبارا من الاجرة المستحقة عن شهر يوليه ١٩٥٨ ، فثار التساؤل عما اذا كان يجوز للمستأجرين الذين انتفعوا بهذا التخفيض أن يتمسكوا بتخفيض رسم الشاغلين بهذه النسبة أيضا ، واقتضى الامر استشارة الجمعية العمومية للنقابة الاستشارى للفتوى والتشريع بمجلس الدولة ، فافتت بجلستها المنعقدة في ١٦ ديسمبر ١٩٥٩ بأن الأصل المقرر بالنسبة الى هذه الرسوم انها سنوية وتعتبر مستحقة للخزانة في أول السنة باعتبارها داخلة في ضمن المبالغ المقررة لهذا الوجه من اوجه الإيرادات المدرجة في القرار الصادر بالميزانية ، وبأن قرار المجلس البلدى يفرض هذا الرسم على شاغلي المباني الواقعة في حدود اختصاصه لا يخالف فيها نص عليه من استحقاق الرسم كل ستة اشهر مقدما القواعد العامة في فرض الرسوم ، كما لا يتعارض مع أحكام قانون المجلس البلدى الذى خوله الحق في فرض هذا الرسم ، ذلك ان الفقرة ( د ) من المادة ٢١ من هذا القانون قد حددت وعاء الرسم ايجارى الذى يدفعه شاغلو المباني على أساس القيمة ايجارية للمباني . وهذه القيمة لا يتصور أن تكون شهرية استنادا الى أن الاجرة تدفع شهرا فشهرا ، فقد تكلل القانون ذاته ببيان وصف القيمة ايجارية بأنها سنوية فمما قرر في نهاية الفقرة ( د ) من المادة ٢١ سلالة الذكر أن يعنى من هذا الرسم =

مقررة حقوق الضريبة الأصلية حتى صدور القانون رقم ١٦٩/١٩٦١ بتقرير بعض الاعفاءات الضريبية في ٢ نوفمبر ١٩٦١ ، وكانت تبلغ في جملتها ، بالنسبة للأماكن التي تدخل في الشريحة الأولى من شرائح الضريبة التصاعدية على المباني ( أى الأماكن التي لا يجاوز متوسط أجرة الحجرة في الوحدة السكنية فيها ٣ ج شهريا ) ٧٣١٪ من الأجرة الشهرية الكلية ، لا من القيمة الإيجارية الصافية ، وهذه الضرائب الإضافية هي التي طبق عليها القانون ١٦٩/١٩٦١ سالف الذكر .

= شاغلو الأماكن التي لا تجاوز أجرتها ٢٤ جنيها في السنة ، ومن ثم فإن القيمة الإيجارية التي يجب اتخاذها وعاء للرسم البلدي لا يمكن أن تكون سوى القيمة الإيجارية السنوية ، وعلى مقتضى ذلك بتعين بقاء الرسم البلدي المربوط عن سنة ١٩٥٨ على ما هو عليه دون أن يتأثر بتخفيض الأيجار الذي قضى به القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ .

ومفهوم ذلك أنه يمكن خفض ذلك الرسم عن السنة التالية بنسبة ما تم خفضه من الأجرة ، غير أن هذا الخفض لا يتم آليا وأنها يقتضى أن يخطر المستأجر إدارة البلدية في شهر ديسمبر من السنة السابقة على السنة التي يريد أن يخفض الرسم البلدي عنها بأن القانون ١٩٥٨/٥٥ قد انطبق على أجرته وأن أجرة المكان الذي يشغله قد خفضت بنسبة ٢٠٪ وفقا لذلك القانون .

ومثل ذلك يقال أيضا عن أثر التخفيض الذي قضى به القانون ١٦٨/١٩٦١ والقانون ١٩٦٥/٧ .

ولما صدر القانون رقم ١٢٤/١٩٦٠ بنظام الإدارة المحلية نص في المادة ٤١ منه على أن يكون لمجلس المدينة أن يفرض رسما إيجاريا يؤديه شاغلو العقارات المبنية لغاية ٤٪ على الأكثر من قيمتها الإيجارية ، وتعفى من هذا الرسم المسكن التي لا تجاوز قيمتها الإيجارية السنوية ١٨ جنيها بشرط ألا تزيد القيمة الإيجارية للمسكن التي يشغلها المول على هذا المبلغ ، فاعتبر هذا النص ناسخا حكم المادة ٢١ من القانون ١٩٤٩/١٤٥ وقرار الهيئة الإدارية لبلدية القاهرة فيما يتعلق بحد الإعفاء ومخفضا هذا الحد إلى ١٨ جنيها ( في هذا المعنى رأى إدارة الفتوى والتشريع لوزارة الإسكان والرافق العادة بتاريخ ١٤ نوفمبر ١٩٦١ ) .

وتعنى العقارات المملوكة للحكومة من ضريبة الدفاع ومن رسم الشاغلين ولو كان يشغلها أفراد ( فتوى إدارة الفتوى والتشريع لوزارة الشؤون البلدية بتاريخ ١٨ مارس ١٩٥٩ ) .

ثم غرضت ضرائب ورسوم أخرى بقوانين وقرارات لاحقة ،  
فصدر ، تعديلا للقانون رقم ٢٧٧/١٩٥٦ ، القانون رقم ١٠٨ لسنة ١٩٦٢  
المعدل بالقانون ١٣١/١٩٦٤ بفرض ضريبة دفاع ثانية على العقارات  
المبنية مساوية لضريبة الدفاع الأولى ( أى بما يعادل ٢٪ من الايجار  
الشهرى الكلى ) وذلك اعتبارا من أول يوليه ١٩٦٢ (٧٢) ، وقد نص  
القانون ١٣١/١٩٦٤ على أن تستحق هذه الزيادة فى الضريبة على  
العقارات المعفاة من الضريبة بمقتضى القانون رقم ١٦٩/١٩٦١ المشار  
اليه ويلزم بها المالك دون أن يحملها للمستأجر (٧٣) .

ثم غرضت ضريبة أمن قومى اعتبارا من أول يوليه ١٩٦٧ بموجب  
القانون رقم ١٣/١٩٦٧ بنسبة ٥٠٪ من ضريبة الدفاع المفروضة على  
المباني والتي كانت فى ذلك الوقت قد بلغت ٥٪ من القيمة الايجارية  
الصافية ( أى بعد استبعاد ٢٠٪ من الأجرة نظير المصروفات ) وهى  
تعادل ٤٪ من الأجرة الشهرية الكلية ، ثم عدلت هذه الضريبة بالقانون  
٣٣/١٩٦٨ الذى جعل ضريبة الأمن القومى ابتداء من أول يوليه ١٩٦٨  
بنسبة ٢٪ من الايجار السنوى (٧٤) للعقارات المبنية التى لا يزيد  
متوسط الايجار الشهرى للحجرة فى الوحدة السكنية منها عن ٣ ج  
شهريا ، وبنسبة ٤٪ فيما يزيد على ذلك ، ويسرى عليها حكم ضريبة

---

(٧٢) ونص فيه على أن يسرى عليها حكم ضريبة الدفاع الاولى من حيث  
انها تقع على عاتق المالك الا فى المباني المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤ فتكون  
على عاتق المستأجر . انظر مع ذلك ما سيجيء فيما يتعلق بالمباني الخاضعة  
للقانون ٤٦/١٩٦٢ أو القانون ٥٢/١٩٦٩ .

(٧٣) انظر ما سيجيء فى هذا الشأن فيما بعد ، مع العلم بأن هذه  
الضريبة قد اُغتيت فى سنة ١٩٨١ بالمادة ٣ من قانون اصدار القانون رقم  
١٥٧/١٩٨١ .

(٧٤) ويلاحظ أنه اذا طبقت على هذه الضريبة فتوى مجلس الدولة  
الخاصة بطريقة حساب ضريبة الدفاع التى تقدمت الاشارة اليها فى الهامش  
٦٩ ، فان ضريبة الامن القومى تعادل ١٦٪ أو ٣٢٪ من الأجرة الكلية  
( أى قبل خصم الـ ٢٠٪ منها نظير المصروفات ) .

## الدفاع المفروضة بالقانون ٢٧٧/١٩٥٦ (٧٤مكرر) .

ثم فرض في بلدية القاهرة بقرار المحافظ رقم ١٩٦٨/٦٩ رسم نظافة بنسبة ٢٪ من الأجرة المتفق عليها في عقد الإيجار (٧٥) ، فبلغت في محافظة القاهرة جملة الضرائب الإضافية التي استحدثت بعد العمل بالقانون ١٩٦١/١٦٩ الخاص بالاعفاءات الضريبية حتى الآن ٥٦٪/ للمباني التي تقع في الشريحة الأولى (٧٦) ( أى التي لا تتجاوز أجرة الغرفة فيها ٣ ج شهريا ) و ٧٣٪/ بالنسبة للمباني الأخرى (٧٧) ، فوق ما تقدم من ضرائب اضافية كانت مفروضة قبل العمل بالقانون المذكور بلغت بالنسبة للأماكن التي تدخل في الشريحة الأولى  $\frac{1}{3}$  و  $\frac{1}{4}$  ٧٪/ وبالنسبة للأماكن التي تدخل في الشريحة الثانية  $\frac{8}{9}$  و  $\frac{1}{9}$  (٧٨) وهذا

---

(٧٤مكرر) وقد ألغيت ضريبتا الدفاع والامن القومي وكذلك ضريبة الجهاد بنص المادة ٣ من قانون اصدار قانون الضرائب على الدخل رقم ١٩٨١/١٥٧ .

(٧٥) وبحسب هذا الرسم على اساس الاجرة المتفق عليها في العقد ، يقطع النظر عما أجرى عليها من تخفيض مقابل لقيمة الضرائب التي شملها الاعفاء المقرر بالقانون ١٩٦١/١٦٩ ( في هذا المعنى رأى المستشار القانوني لمحافطة القاهرة رقم ٣٥٨ حصر ٩٢ لسنة ١٩٧٤ بتاريخ ٢٨ مارس ١٩٧٤ ) .

(٧٦) في هذا المعنى القاهرة الابتدائية ( الدائرة ٩ طعون فرعى بتاريخ ١٩٧٣/٥/٢٢ في التفتيش رقم ٧٢٤٣ و ٨٢٤٣ سنة ١٩٧١ مدنى كلى شمال القاهرة ) .

(٧٧) وذلك حسب رأى مجلس الدولة المشار اليه فيما تقدم في الهامش ٧١ وهو الذى جرى عليه العمل . وقد أخذت به محكمة الاستئناف القاهرة ، الدائرة ٣٩ أيجارات بتاريخ ١١/١١/١٩٧٩ في الاستئناف رقم ٤٨٧٤ سنة ٩٠ ق ) .

(٧٨) ونظرا لما تقدمت الإشارة اليه من تأخير صدور قرارات لجان تقدير القيمة الإيجارية في حالات كثيرة ، فقد تعذر ربط الضريبة الأصلية على العقارات المبنية إلا بعد مضي عدة سنوات من تاريخ شغل هذه العقارات وخضوعها للضرائب ، وكذلك تعذر ربط الضرائب الإضافية سواء منها ما يربط على أساس الضريبة الأصلية وما يربط على أساس القيمة الإيجارية وترتب على ذلك عند ربط هذه الضرائب بأنواعها المختلفة وجود متجمد كبير لصالح الخزائنة من الضرائب التي لا ترد عليها الإعفاءات المقررة بالقانون =

بخلاف الضريبة الأصلية على العقارات المبنية التي تبلغ بالنسبة لأماكن الشريحة الأولى ٨٪ من الأيجار الكلي وبالنسبة لأماكن الشريحة الثانية ١٢٪. يضاف إلى ذلك ضريبة الجهاد التي غرست بالقانون رقم ١١٨ لسنة ١٩٧٣ على مالكي العقارات المنشأة أو التي شغلت لأول مرة بعد ٥ نوفمبر ١٩٦١ والتي يزيد متوسط الأيجار الشهري للحجرة في الوحدة منها عن ثلاثة جنيهات (٧٩) بواقع ٤٥٪ من صافي القيمة الإيجارية (٨٠)، وهي تساوي ٣٦٪ من الأجرة الكلية. ونصت المادة

= ١٩٦١/١٦٦ مستحق عن السنوات التي مضت قبل تحديد القيمة الإيجارية ومقدار الضرائب، وأصبح هذا التجديد يمثل عبئا ثقيلا على عاتق مالكي العقارات المبنية، دون أن تكون لهم يد في تراكم هذه الضرائب عليهم. لذلك رأى المشرع التيسير على أصحاب هذه الأملاك بإصدار القانون رقم ١٩٦٩/٦٢ الذي نص في مادته الأولى على أنه « استثناء من حكم المادة ٢٥ من القانون ١٩٥٤/٥٦ بشأن الضريبة على العقارات المبنية تقسط ضريبة العقارات المبنية والضريبة الإضافية للدفاع وضريبة الأمن القومي وأجرة الخفاء المستحقة من سنة ١٩٦٨ والسنوات السابقة عليها والتي تأخر أدائها كلها أو بعضها على خمسة أقساط سنوية اعتبارا من يناير ١٩٧٠ ويؤدي كل قسط مع الضريبة السنوية وفقا للقواعد وبالأوضاع المقررة لتحصيل هذه الضريبة ».

(٧٩) وظاهر من ذلك أن هذه الضريبة لا تفرض على الأراضي الفضاء، لأنها بهذا الوصف ذاته تخرج عن نطاق تطبيق قوانين إيجارات الامكن المنشأة بعد ١٩٦١/١١/٥ (في هذا المعنى رأى إدارة الفتوى لوزارات المالية والتأمين والتأمينات والتجارة الخارجية رقم ١٧٦٧ في ٢٤ نوفمبر ١٩٧٤).

(٨٠) منشور في النشرة التشريعية عدد أكتوبر سنة ١٩٧٣ ص ٤٩٩٣ رجمه مذكرته الإيضاحية، وقد ورد فيها أنه قد أعد مشروع القانون المرافق في ظروف خوض المعركة ورد الاعتداء، وهو أيضا يسوي في الأعباء المالية بين ما يتحمله في الوقت الحاضر المالك لوحدة سكنية يقل متوسط الإيجار الشهري للحجرة فيها عن ثلاثة جنيهات يتحمل المالك فيها عبئا ماليا بواقع ٤٥٪ (كذا!)، والمالك لوحدة سكنية يزيد متوسط الإيجار الشهري للحجرة فيها عن ثلاثة جنيهات حيث لا يدفع ضريبة في الوقت الحاضر، وعلى هذا الأساس حددت ضريبة الجهاد على المالك للعقارات المنشأة أو التي شغلت لأول مرة بعد ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ والتي يزيد متوسط الإيجار الشهري للحجرة في الوحدة عن ثلاثة جنيهات بواقع ٤٥٪ أسوة بالحالة الأولى (!) مشاركة منه في الأعباء المالية ».

=

الثانية من هذا القانون على أن يقع عبء الضريبة المذكورة على المالك أو من له حق الانتفاع ولا يحملها للمستأجر (٨١) .

وقصارى القول في ذلك أن جملة الضرائب الأصلية والاضافية التى يشملها الاعفاء بالنسبة الى الشريحة الأولى وهى التى تشمل المساكن التى لا يجاوز فيها متوسط الأجرة الشهرية للغرفة الواحدة ثلاثة جنيهات كانت تبلغ نسبة  $\frac{11}{15}$  من الأجرة الشهرية للوحدة السكنية ، وهذا بخلاف نسبة ٥٠٪/٥٠٠ قيمة ضرائب مستحدثة بعد القانون ١٩٦١/١٩٩ لا يشملها الاعفاء . وجملة الضرائب التى يشملها الاعفاء بالنسبة الى الشريحة الثانية وهى التى تشمل المساكن التى يجاوز فيها متوسط الأجرة الشهرية للغرفة الواحدة ٣ جنيهات دون أن يجاوز الخمسة جنيهات كانت تبلغ نسبة ١٢٪/١٢ ( أى قيمة الضريبة الأصلية فقط دون الضرائب الاضافية ) .

وقد قرر القانون هذا الاعفاء لمصلحة المستأجر . فإذا كان المبنى خاضعا لأحد القوانين السابقة على القانون رقم ١٩٦٢/٤٦ ، كانت افادة المستأجر من هذا الاعفاء عن طريق خفض الأجرة المستحقة عليه تلك النسبة . أما اذا كان المبنى خاضعا للقانون رقم ١٩٦٢/٤٦ ، كانت افادة المستأجر من ذلك بعدم اضافة الضرائب التى شملها الاعفاء

---

وظاهر أن واضع المذكرة وقع في غلط حيث ان الاماكن التى يقل متوسط الإيجار الشهري للحجرة فيها عن ٣ جنيه لم يكن مالكيها يتحمل أى عبء . يتحمل مثله مالك الاماكن التى يزيد متوسط الإيجار الشهري للحجرة فيها عن ٣ جنيه ، حتى يقال أنه قصد بمشروع القانون المذكور مساواة الأخير بالأول .

(٨١) انظر ما سيجيء فيها بعد من أن هذا النص يتميز عن النص المائل له الذى ورد فى القانون ١٩٦٤/١٣١ بشأن ضريبة الدفاع بأنه ورد مخصصا بالامكن التى خضعت للقانونين ١٩٦٢/٤٦ و ١٩٦٩/٥٢ ، فيمكن اعتباره ناسخا ضمنها حكم المادة الأولى من القانون ١٩٦٢/٤٦ والمادة ١٠ منقرة ثمانية من القانون ١٩٦٩/٥٢ .

الى القيمة الايجارية التى حددتها لجان تقدير هذه القيمة •

أما قيمة الضرائب الاضافية التى لا يشملها ذلك الاعفاء ، فيتحملها المالك فى الحالة الأولى ، ويحملها المستأجر فى الحالة الثانية فتمتضاف الى القيمة الايجارية سالفة الذكر وتتكون من مجموع هاتين القيمتين الأخيرتين الأجرة القانونية • ( راجع تفاصيل ذلك فى النبعة التالية ) •

وقد جرى قضاء محكمة النقض بأنه لما كانت الضرائب على العقارات المبنية التى يقع عبؤها على شاعليها تعتبر عنصرا من عناصر الأجرة القانونية تضاف الى القيمة الايجارية للعين فتأخذ حكمها باعتبارها أجرة لا ضريبة ، ويصدق ذلك على الرسوم بما فيها رسم النظافة ، اذ تعتبر جزءا من الأجرة وتسرى عليها أحكامها ، فإذا طرح على محكمة الموضوع دفاع مؤثر فى الدعوى وجب عليها أن تتناوله فى حكمها ، والا كان الحكم قاصر البيان ، وتطبيقا لذلك قالت المحكمة : « واذا كان البين من الأوراق أن الطاعنة تمسكت فى دفاعها أمام محكمة الاستئناف بوجود اضافة قيمة المستحق على العين من ضريبة العقارات المبنية والضرائب الاضافية الى قيمتها الايجارية عملا بالقانون ٤٦ لسنة ١٩٦٨ ، وبوجود اضافة رسم نظافة بواقع ٢/٢ عملا بالقانون ٣٨ لسنة ١٩٦٧ ، وكان الحكم المطعون فيه — اذ قضى بتخفيض القيمة الايجارية للعين — قد التفت عن أن يضيف اليها قيمة ما يخصها من هذه الضرائب بمقولة انها ليست جزءا من الأجرة وانما تمثل التزاما بأداء الضريبة ، للمالك أن يستأدى قيمته من المستأجر بعد سداده الى الجهة المختصة ، وأغلغ دفاع الطاعنة بشأن وجوب اضافة رسم النظافة ايرادا وردا ، مع أنه دفاع جوهري قد يتغير به وجه الرأى فى الدعوى ، فانه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون وتأويله وشابه قصور (١مكرر) •



٩٩ — ( ب ) الاعفاء من هذه الضرائب كلها أو بعضها طبقاً للقانون ١٦٩/١٩٦١ — رأى المشرع مساهمة منه في التخفيف عن المستأجرين أن ينزل عن بعض هذه الضرائب على أن تخصم قيمتها من الأجرة ، فأصدر لهذا الغرض القرار بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ في ٢ نوفمبر ١٩٦١ على أن يعمل به اعتباراً من أول يناير ١٩٦٢ ونص في المادة الأولى منه على الاعفاءات الآتية :

« تعفى من أداء الضريبة على العقارات المبنية والضرائب الاضائية الأخرى المتعلقة بها المساكن التي لا يزيد متوسط الايجار الشهري للحجرة السكنية فيها على ثلاثة جنيهاً .

« كما تعفى من أداء الضريبة وحدها المساكن التي يزيد متوسط الايجار الشهري للحجرة بالوحدة السكنية فيها على ثلاثة جنيهاً ولا يجاوز خمسة جنيهاً .

« وعلى المالك في كلتا الحالتين أن يخفض قيمة الايجار للسكان بما يعادل ما خص الوحدة السكنية من الاعفاء .

« ويسرى الاعفاء والخفض المنصوص عليهما في الفقرات السابقة بالنسبة الى المباني المنشأة أصلاً لأغراض خلاف السكن وذلك في الحدود سالفة الذكر » (٨٢) .

---

(٨٢) انظر تطبيقاً لذلك في نقض مدنى ٣٠ مارس ١٩٧٧ في الطعنين رقمى ٣٦٥ و ٢٨٠ سنة ٤٠ ق وقد جاء فيه أن القانون ١٦٩/١٩٦١ كما يسرى على الاماكن المؤجرة للسكنى ، يسرى أيضاً على الاماكن المنشأة أصلاً لأغراض خلافتها ، ويدخل فيها الاماكن المعدة لتكون حكاكين أو محلات وأنه يعتد فيها بالوصف الثابت بدفاتر الحصر والتقدير وقت العمل بالقانون . بشرط أن يكون ذلك الوصف مطبقاً للواقع وقت اجرائه .

انظر أيضاً نقض ٣٠ مارس ١٩٧٧ في الطعن رقم ٢٨٠ سنة ٤٢ ق مجموعة أحكام النقض ٢٨ — ٨٣٧ — ١٤٨ .

ويلاحظ أن هذه الاعفاءات عامة ، أى أنها تسرى على جميع المبانى سواء منها ما يخضع للقوانين الاستثنائية السابقة المتعلقة بإيجار الأماكن أو القوانين أرقام ٤٦ لسنة ١٩٦٢ و ٥٢ لسنة ١٩٦٩ و ٤٩/١٩٧٧ وما لا يخضع لأى منها . وبناء على ذلك فإنه يحق لأى مستأجر لمكان مبنى أن يفيد من هذه الاعفاءات .

فاذا كانت أجرة المكان خاضعة للقوانين السابقة على القانون رقم ٤٦/١٩٦٢ ، فإن إفادة المستأجر من التخفيض المقابل للاعفاء من الضرائب تكون بخضم قيمة الضرائب التى ورد عليها الاعفاء من الأجرة القانونية المحددة طبقاً لتلك القوانين (٨٣) ، أما إن كانت الأجرة محددة

---

= ويلاحظ أن القانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١ جاء مستقلاً عن القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، فالنزاعات التى تقوم بشأنه تخضع للقواعد العامة ولا تخص بها دوائر الإجراءات التى كانت خصصت لنظر المنازعات التى تنشأ عن تطبيق القانون ١٢١/١٩٤٧ ، وكان جديراً بالمرشح أن يلحظها بالمنازعات الإيجارية منعاً من تجزئة النزاع الواحد . وبعد صدور القانون رقم ٥٢/١٩٦٩ الذى جعل المنازعات الناشئة عن تطبيقه من اختصاص المحاكم الابتدائية ظل القانون ١٦٩/١٩٦١ مستقلاً عنه وظلت المنازعات الناشئة عنه تخضع للقواعد العامة ، وهى تجعلها من اختصاص المحاكم الابتدائية أو المحاكم الجزئية حسب قيمة الدعوى . وقد أزال القانون رقم ٤٩/١٩٧٧ هذا الفارق بنفسه فى المادة الخامسة منه على أن تسرى فى شأن المنازعات الناشئة عن تطبيقه قواعد الاختصاص العامة . وقد شملت نصوصه أحكام الاعفاء من الضرائب .

انظر بشأن الرسم البلدى ورسم الشاغلين كتاب دورى مدير عام الإيرادات رقم ٦٣٠ لسنة ١٩٨٦ محافظة القاهرة بشأن التعليمات التنفيذية لكتاب دورى مصلحة الضرائب العامة رقم ٧ لسنة ١٩٨٦ فى ضوء فتوى الجمعية العمومية لعسمى الفتوى والتشريع بمجلس الدولة الصادرة بتاريخ ١٦/٤/١٩٨٦ .

(٨٣) وسواء سرى على هذا البناء التخفيض الذى قضت به القوانين أرقام ١٩٥٢/٩٩ و ١٩٥٨/٥٥ و ١٦٨/١٩٦١ أو لم يسر بسبب تأجير البناء وقت صدور القانون الذى يحظر البناء فى نطاق تطبيقه لمدة تزيد على عشر سنوات ( انظر نبذة ٦٦ ) أو لكون الأماكن مؤجرة مفروشة ( انظر ما تقدم فى نبذة ١٩ مركز والنقد الأخرى المحال إليها فيها ) ، أى لا يسرى حكم الاعفاء من الضرائب على الأماكن المؤجرة مفروشة ( نقض معنى ٧ =

طبقا لأحكام أى من القوانين ١٩٦٢/٤٦ و ١٩٦٩/٥٢ و ١٩٧٧/٤٩ ، فإن افادته من ذلك تكون بعدم اضافة قيمة الضرائب المذكورة الى القيمة الاجبارية التى تحددها لجان القوانين المذكورة بواقع نسبة من ثمن الأرض ونسبة من قيمة المبنى لأن المقصود من هذا الاعفاء كما تقول المذكرة الايضاحية للقانون ليس التخفيف عن كاهل الملاك وانما القصد منه التخفيف عن كاهل المستأجرين (٨٤) . وهذا مؤدى نص القانون على خفض قيمة الايجار للسكان بما يعادل ما يخص الوحدة السكنية من الاعفاء .

---

== ديسمبر ١٩٨١ فى الطعن رقم ٩٧١ سنة ٤٥ قى المحللة ٦٢ - ٨ - ١٠ ، نقض مدنى ١٨ يناير ١٩٨٢ فى الطعن رقم ٩٨٢ سنة ٤٥ قى المحللة ٦٢ - ١٧ - ٢٢ ) وقد اورد ان « الاماكن المؤجرة مفروشة من عند مالكا لا تخضع اجرتها - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - للتحديد القانونى بما يعنى عدم وجود اى قيد على حرية المتعاقدين فى تحديد الاجرة التى يرتضيها كل منهما أو بها يعنى جواز اختلاف هذه الاجرة زيادة أو نقصا من مستأجر الى آخر بالنسبة للمكان الواحد ، مما يقتضاه الا يسرى على الاماكن المؤجرة مفروشة تخفيض الاجرة بمقدار الضريبة التى نص عليها القانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١ » . ويجب ان يكون ملحوظا ان هذا فيما يتعلق بالاجرة التى يلتزم بها مستأجر المكان مفروشا من مالكه الذى قام بتأثيثه ، فلا ينطبق على الاجرة التى التزم بها مستأجر المكان خاليا الذى قام بتأثيثه من ماله وتأثيثه من باطنه مفروشا .

(٨٤) بشرط ان يكون ثمة عوائد وضرائب مقررة على العين المؤجرة حتى يعنى المالك أولا من ادائها ثم يخصم قيمتها من الاجرة المستحقة على المستأجر ( فى هذا المعنى الجيزة الابتدائية الدائرة الاولى ٢٠ مايو ١٩٦٦ فى القضية ١٩٦٦/٢٤٠ وقد جاء فيه انه متى كانت العين لم تقرر عليها عوائد وضرائب بعد ، فلا يكون المؤجر ملزما بتخفيضها ، فان هو اشمل هذا التخفيض كان ذلك خطأ فى القانون حق له تداركه . ويكون حساسا الضرائب التى يرد عليها الاعفاء ويلزم خفض الاجرة بمقدارها وفقا للمدون فى دفاتر الحصر الرسمية التى كانت تحصل الضريبة على اساسها ، وذلك بقطع النظر عن القيمة الاجبارية المتفق عليها أو التى يقدرها الخبير ، لان المالك لا يعنى الا بما هو مدون فى دفاتر الحصر ، فلا يلزم بخفض الاجرة للمستأجر الا بهذا المقدار ( فى هذا المعنى استئناف القاهرة الدائرة ١٥ اجارات بتسريخ ١٣ يناير سنة ١٩٧٤ فى الاستئناف رقم ٤٥٤ سنة ٨٩ ق ) .

ويلاحظ أيضا أن الاعفاءات الضريبية المقررة بالقانون رقم ١٦٩/ ١٩٦١ لا تشمل من الضرائب الإضافية إلا ما كانت تفرضه القوانين والقرارات التي كانت قائمة وقت صدوره . أما ما استحدثت من الضرائب الإضافية بعد ذلك ، فلا يشملها الاعفاء . وعلى ذلك لا يشمل الاعفاء ضريبة الدفاع الثانية التي استحدثت بالقانون رقم ١٠٨/ ١٩٦٢ (٨٥) . وقد كان هذا رأينا منذ صدور هذا القانون الأخير بفرض تلك الضريبة . ولكن مجلس الدولة أفتى — خلافا لذلك — بأن الاعفاء يشمل هذه الضريبة ، فرأى المشرع ضرورة التدخل لتقرير العكس ، فنص في القانون ١٣١/ ١٩٦٤ على إضافة فقرة بعد الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون ١٠٨/ ١٩٦٢ الذي فرض ضريبة الدفاع الثانية تقضى بأن « تستحق هذه الزيادة في الضريبة على العقارات المعفاة من الضريبة بمقتضى القانون ١٦٩/ ١٩٦١ المشار إليه ويلزم بها المالك دون أن يحملها للمستأجر » .

وقد وردت هذه العبارة الأخيرة التي تجعل ضريبة الدفاع الثانية على عاتق المالك في صيغة عامة تشمل جميع الحالات ، سواء حالة الأماكن التي يسرى عليها القانون رقم ٤٦/ ١٩٦٢ أو حالات الأماكن الأخرى الخاضعة للقوانين السابقة على سنة ١٩٦٢ ، وحكمها صحيح لا غبار عليه فيما يتعلق بهذه الحالات الأخيرة وهي التي كانت تؤلف الكثرة الغالبة من المباني القائمة وقت صدور القانون ١٠٨/ ١٩٦٢ والتي نظر إليها المشرع وقت وضع نص هذا القانون . أما المباني المستحدثة التي خضعت للقانون ٤٦/ ١٩٦٢ ، وكذلك المباني التي خضعت للقانون رقم ٥٢/ ١٩٦٩ أو للقانون ٤٩/ ١٩٧٧ ، فإن هذا الحكم لا يستقيم بالنسبة إليها ، لأن المشرع حرص في هذه القوانين الأخيرة على أن يضع حداً معيناً لربح المالك الذي يستغل ماله في إقامة المباني قدره بنسبة معينة

---

(٨٥) وكذلك لا يشمل ضريبة الامن القومي ولا رسم النظافة . في هذا المعنى خميس خضر في عقد الإيجار سنة ١٩٧٣ ص ١٧٣ .

صاغية من قيمة رأس ماله ، وأراد أن يضمن له هذا الربح صافيا غخلوه أن يضيف الى هذا الربح الصافي ما يساوى ٣٪ من قيمة المباني مقابل مصروفات الصيانة والادارة والاستهلاك وأن يضيف اليه أيضا قيمة الضرائب التى لا يشملها الاعفاء الذى قرره القانون رقم ١٩٦١/١٩٩ أى أنه اعتبر جميع الضرائب التى لا يرد عليها الاعفاء المذكور مستحقة على المستأجر لا على المالك ، وأنه كلف هذا الأخير بتحصيلها من المستأجر مع الأجرة وبتوريدها الى الجهة المنوط بها تحصيل الضرائب .

ولذلك يبدو نص الفقرة المضافة الى المادة الأولى من القانون ١٩٦٢/١٠٨ بالقانون ١٩٦٤/١٣١ والقاضى بأن يتحمل زيادة ضريبة الدفاع المالك لا المستأجر متعارضا مع نص الفقرة الثانية من المادة الأولى من القانون ١٩٦٢/٤٦ ونص الفقرة الثانية من المادة العاشرة من القانون ١٩٦٩/٥٢ والمادة ٣٤ من القانون ١٩٧٧/٤٩ القاضية بأن تضاف الى القيمة الايجارية للوحدة نسكنية قيمة ما يخصها من الضرائب الأصلية والاضافية التى لا تشملها الاعفاءات المقررة بالقانون رقم ١٩٦١/١٩٩ .

ويقتضى رفع هذا التعارض اعمال قواعد النسخ الضمنى التى تقضى بأن ينسخ القانون اللاحق القانون السابق فيما يتعارضان فيه اذا كان كل منهما قانونا خاصا أو قانونا عاما ، أو كان اللاحق خاصا والسابق عاما . أما ان كان العكس ، فيسرى اللاحق العام كقاعدة عامة ويبقى السابق الخاص كاستثناء من تلك القاعدة (٨٦) .

ويتطبيق ذلك على نصوص القانونين ١٩٦٢/٤٦ و ١٩٦٤/١٣١ و يبين أن نص هذا الأخير نص عام شامل لجميع فئات الأماكن المختلفة في

---

(٨٦) أنظر كتابنا الوافى فى شرح القانون المبنى ج ١ فى المخل للعلوم القانونية وشرح الباب التمهيدي للتقنين المبنى سنة ١٩٨٧ ص ٢٢٥ نبذة ٩٤ .

حين أن نص القانون ١٩٦٢/٤٦ نص خاص بالأماكن الخاضعة لهذا القانون الأخير فقط ، فلا ينسخ النص العام اللاحق النص الخاص السابق نسخا ضمنيا ، بل يبقى هذا النص الخاص طالما أنه لم يرد بنسخه نص صريح في القانون اللاحق ، يبقى هذا النص قائما باعتباره استثناء من حكم النص العام التالي له (٨٧) .

وعلى ذلك يمكن القول أن ضريبة الدفاع الثانية وكذلك ضريبة الأمن القومي التي نص القانون على أن يسرى عليها حكم ضريبة الدفاع الأولى ، وهما كلتاهما قد استحدثتا بعد القانون ١٩٦٩/١٦٩ ، تكونان على عاتق المالك بالنسبة للأماكن الخاضعة للقوانين السابقة على القانون ١٩٦٢/٤٦ فيما عدا المباني التي أنشئت قبل أول يناير ١٩٤٤ (٨٨) ، أما بالنسبة للأماكن التي خضعت للقانون ١٩٦٢/٤٦ (ومثله القانونان رقما ٥٢ لسنة ١٩٦٩ و ١٩٧٧/٤٩ ) ، فيجب أن تضاف هذه الضرائب وكذلك رسم النظافة — طالما أن الاعفاءات الضريبية لا تشملها — إلى القيمة الإيجارية التي يلزم المستأجر بها ، وتبلغ جملتها نسبة ٥,٦٪ من الإيجار الكلي بالنسبة للمباني السكنية

---

(٨٧) وكذلك الحال فيما يتعلق بالتعارض بين نص القانون ١٩٦٤/١٢١ ونص القانون ١٩٦٩/٥٢ ، فيعتبر هذا الأخير لخصوصه ناسخا فيما يتعلق بالأماكن التي يسرى عليها الحكم الوارد بصيغة العموم في القانون ١٩٦٤/١٢١ .

(٨٨) ويلاحظ أنه لم يثر شك فيما يتعلق بالمباني المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ بالنسبة لالزام المستأجر بضريبة الدفاع الثانية والأمن القومي بالرغم من عموم نص القانون ١٩٦٤/١٢١ على تحمل المالك بهما دون المستأجر . وليس ثمة مجبر لاعتبار ملك هذه المباني مستثنين من عموم هذا النص الأخير بناء على حكم المادة ٢/٢ من القانون ١٩٥٦/٢٧٧ وعدم اعتبار ملك المباني الخاضعة للقانون ١٩٦٢/٤٦ مستثنين منه أيضا بناء على حكم المادة ٢/٢ من هذا القانون الأخير .

(٨٩) وقد قضت بذلك محكمة النقض في حكم حديث لها بتاريخ ١٠ يناير ١٩٧٩ مجبوعة أحكام النقض ٣٠ — ١٥٢ — ٣٩ وقد أختب فيه ببا أورفناه في المتن من اسبيلب .

التي تقع في الشريحة الأولى من شرائح الاعفاء الضريبى ونسبة ١٥٧٣٣٪ بالنسبة للمباني التي تقع في الشريحة الثانية (٩٠) .

والأمر بخلاف ذلك بالنسبة الى ضريبة الجهاد التي غرضها القانون رقم ١١٨/١٩٧٣ على ملاك العقارات الخاضعة لأحكام القانون رقم ٥٦/١٩٥٤ بشأن ضريبة العقارات المبنية المنشأة أو التي شغلت لأول مرة بعد ٥ نوفمبر ١٩٦١ والتي يزيد متوسط الايجار الشهري للحجرة في الوحدة منها على ٣ جنيهات بواقع ٤٠٪ من صافي القيمة الاجبارية حيث نص القانون المذكور في المادة الثانية منه على أن يقع عبء هذه الضريبة على المالك أو من له حق الانتفاع ولا يحمله للمستأجر ، اذ يبين من هذا النص خلافا لما يبين من النص المضاف الى الفقرة الأولى من القانون ١٠٨ / ١٩٦٢ بالقانون ١٣١/١٩٦٤ أنه نص خاص بالمباني التي خضعت للقانون رقم ٤٦/١٩٦٢ ومن بعده للقانون ٥٢/١٩٦٩ وللقانون ٤٩/١٩٧٧ ، فيعتبر ناسخا فيما يتعلق بالضريبة التي غرضها هو نص المادة الأولى من القانون ٤٦/١٩٦٢ وكذلك نص المادة ١٠ من القانون رقم ٥٢/١٩٦٩ والمادة ١٤ من القانون ٤٩/١٩٧٧ الذين يقررون وجوب اضافة الضرائب التي لا يزد عليها الاعفاء الى القيمة الاجبارية التي تقدرها اللجان وفقا لأحكام هذه القوانين الأخيرة ، فتكون ضريبة الجهاد المستحدثة بالقانون ١١٨/١٩٧٣ على ملاك العقارات المنشأة أو التي شغلت لأول مرة بعد ٥/١١/١٩٦١ واقعة نهائيا على عاتقهم ولا يجوز لهم تحميلها للمستأجرين . ولذلك نقتصر على الاشارة اليها ولا ندخلها ضمن الضرائب التي يجب أن تضاف الى القيمة الاجبارية التي تحددها اللجان (٩٠مكرر) .

---

(٩٠) في هذا المعنى مصر الابتدائية ( الدائرة ٦ طعون فرعى ) ١٢ يونيه ١٩٧٣ في القضية رقم ٨٢٤٣ سنة ١٩٧١ والقضية رقم ٧٢٤٣ سنة ١٩٧١ مدنى كلى شمال القاهرة .

(٩٠مكرر) مع التنبيه الى أن هذه الضريبة الغيت هي وضريبتى الدفاع =

ويخلص من نصوص المادة الأولى من القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ أن المبنى تنقسم من حيث الاعفاءات الضريبية ثلاثة أقسام :

١ - قسم معنى من الضرائب العقارية الأصلية ومن الضرائب الإضافية التي كانت مفروضة وقت صدور هذا القانون ، وهو الذي لا يزيد متوسط الايجار الشهري للحجرة بالوحدة السكنية فيه على ثلاثة جنيهاً ، وقد تقدم أن ضريته الأصلية تقدر بنسبة ١٠٪ من القيمة الايجارية الصافية أى بنسبة ٨٪ من الايجار الشهري الكلى وأن ضرائب الاضافية التي شملها الاعفاء المقرر بالقانون ١٦٩/١٩٦١ تبلغ ٧٪ من ذلك الايجار وجملة الضرائب الأصلية والاضافية التي يشملها الاعفاء ١٥٪ ، وقد قرر القانون هذا الاعفاء لمصلحة المستأجر . فإذا كان المبنى خاضعاً لأحد القوانين السابقة على القانون ٤٩/١٩٦٢ كانت اغادة المستأجر من هذا الاعفاء عن طريق خفض الأجرة التي يدفعها بتلك النسبة ، وان كان المبنى خاضعاً للقانون ٤٦/١٩٦٢ ( أو لأحد القانونين رقمي ٥٢/١٩٦٩ و ٤٩/١٩٧٧ ) ، كانت اغادة المستأجر من ذلك كما تقدم في ص ٥٤٨ و ص ٥٤٩ من طريق عدم اضافة تلك الضرائب التي شملها الاعفاء الى القيمة الايجارية التي حددتها لجان تقدير هذه القيمة . أما قيمة الضرائب الاضافية التي لا يشملها ذلك الاعفاء - وهي الضرائب التي استحدثت بعد العمل بالقانون ١٦٩/١٩٦١ ، فيتحملها المالك في الحالة الأولى ، وتحملها المستأجر في الحالة الثانية حيث تضاف قيمتها الى القيمة الايجارية التي تحددها اللجان (٩١) ، ويتمين على المستأجر أن يسددها للمالك مع تلك القيمة

---

= والامن القومي بمقتضى نص المادة ٣ من قانون اصدار قانون الضرائب على الدخل رقم ١٥٧/١٩٨١ .  
(٩١) ولا تدخل في ذلك ضريبة الجهاد المفروضة بالقانون رقم ١١٨/١٩٧٣ التي تقدم أنها تقع على عاتق المالك او من له حق الانتفاع ولا يحملها للمستأجر ( راجع ما تقدم في نهاية نبذة ٩٨ ) . مع ملاحظة أن القانون رقم ١٥٧/١٩٨١ قد ألغى هذه الضريبة .



الايجارية ويتولى المالك بدوره توريدها مع سائر ضرائب العقار المستحقة عليه .

٢ - وقسم معنى من الضريبة الأصلية غقط دون الضرائب الإضافية ، وهو الذى يزيد متوسط الايجار الشهرى للحجرة بالوحدة السكنية فيه على ثلاثة جنيهاً ولا يجاوز خمسة جنيهاً . وقد تقدم أن ضريته الأصلية رفعت بموجب القانون ١٢٩ لسنة ١٩٦١ الى ١٥٪ من القيمة الايجارية الصافية تعادل ١٢٪ من الايجار الشهرى الكلى ويتمين اسقاطها وعدم اضافتها الى القيمة الايجارية . أما الضرائب الإضافية المقررة بالقوانين السابقة على القانون ١٦٩/١٩٦١ فتبلغ  $\frac{8}{10}$ ٪ وتلك المقررة بالقوانين التالية فتبلغ ٧٫٢٪ ، وجملة هذه الضرائب الإضافية  $\frac{11}{10}$ ٪ من القيمة الايجارية التى تحددها اللجان وتضاف الى تلك القيمة ويتحملها المستأجر ، وذلك بقطع النظر عن ضريبة الجهاد التى يتحملها المالك . وهذا بالنسبة للأماكن التى تخضع للقانون رقم ٤٦/١٩٦٢ (٩٢) . أما بالنسبة للأماكن التى تخضع

---

(٩٢) وقد لوحظ اخيراً أن تكاليف الوحدات السكنية المستحقة وبالتالي قيمتها الايجارية المحسوبة على أساس تلك التكاليف قد تضاعفت حتى ندر أن يقل متوسط أجرة الغرفة فى الوحدة عن ثلاثة جنيهاً وأصبح المتوسط كثيراً ما يبلغ الخمسة جنيهاً أو يزيد ، وأن طبقات الشعب الكادحة والمحدودة الدخل أصبحت لا تجد السكن الذى يقل فيه متوسط ايجار الغرفة عن ٣ جنيه ، ففتضطر الى استئجار أماكن يجاوز متوسط ايجار الغرفة فيها هذا القدر مع أنها تنقل فى مستواها كثيراً عن المساكن القديمة التى لا يجاوز متوسط ايجار الغرفة فيها ٣ جنيهاً ، فتسرى عليها بسبب ذلك الضرائب الإضافية التى تقدم أنها تبلغ  $\frac{11}{10}$ ٪ من القيمة الايجارية وهو عبء جد ثقل على أفراد هذه الطبقات . وقد حدا ذلك بعض السادة أعضاء مجلس الشعب الى التقدم باقتراحات ومشروعات قوانين تهدف جميعها الى مد الاعفاء من الضرائب الأصلية والإضافية المقرر بالقانون رقم ١٦٩/١٩٦١ فيما يتعلق بالمساكن التى تدخل فى الشريحة الضريبية الأولى وهى التى لا يجاوز متوسط ايجار الغرفة فيها ٣ جنيه الى المساكن التى تدخل فى الشريحة الثانية وهى التى يبلغ متوسط ايجار الغرفة فيها ما بين ٣ جنيه و ٥ جنيه . وقد برزت هذه الاقتراحات بمراتب كثيرة الى أن =

للقوانين السابقة على القانون ٤٦/١٩٦٢ والتي أنشئت بعد أول يناير ١٩٤٤ ، فإن هذه الضرائب الاضافية طالما أنها لا يشملها الاعفاء يستمر استحقاقها على عاتق من ألزم بها ، وبالتالي لا يحق للمستأجر نقص الأجرة بمقدارها . ويستمر حساب الضرائب الاضافية بالنسبة الى المبنى الداخلة في هذه الشريحة والتي تسرى على أجزائها القوانين السابقة على القانون رقم ٤٦/١٩٦٢ كما كان قبل القانون ١٦٩/١٩٦١ . أى على أساس الايجار الشهري الكلي بقطع النظر عما أصابه من تخفيض بسبب الاعفاء من الضريبة الأصلية (٩٣) .

٣- وقسم غير معفى من الضرائب أصلا وهو الذى يزيد متوسط الايجار الشهري للحجرة بالوحدة السكنية فيه على خمسة جنيهاً مهما بلغ هذا المتوسط فتبقى الضرائب واقعة على المالك بالنسبة للأماكن الخاضعة للقوانين السابقة على صدور القانون رقم ٤٦/١٩٦٢ ، أما بالنسبة للأماكن الخاضعة لهذا القانون الأخير ، فيتحملها المستأجر بالاضافة الى القيمة الايجارية التى حددتها لجان تقدير هذه القيمة ، وقد تقدم أن الضريبة الأصلية على الأماكن الداخلة في هذا القسم رفعت بموجب القانون ١٢٩ لسنة ١٩٦١ الى ٣٠٪ و ٣٠٪ و ٤٠٪ حسب متوسط الايجار الشهري للغرفة بالوحدة السكنية فيه ، الا ما كان منه منشأ لأغراض أخرى غير السكن .

فاذا كان متوسط ايجار الحجرة يجاوز الخمسة جنيهاً ولا يجاوز الثمانية استحققت عليه انضريبة الأصلية بنسبة ٣٠٪ من الايجار الصافي بعد خصم ٣٠٪ للمصروفات أى بنسبة ١٦٪ من الايجار الكلى أو من

---

= استقرت في نصوص الملتين ٦٦ و ٦٧ من القانون رقم ٤٩/١٩٧٧ التى سيجىء عرض أحكامها في النبعة التالية .  
(٩٣) فتوى إدارة الفتوى والتشريع لرياسة الجهورية ملف ٢٢٤٤/١/١٩٦١ بتاريخ ١٨ ديسمبر ١٩٦٢ .

القيمة الاجارية واستحققت عليه أيضا الضرائب الاضافية جميعها وهي تبلغ  $\frac{8}{10} \times 16\%$  وجعلتها  $\frac{8}{10} \times 33\%$  ، واذا كان المتوسط المذكور يجاوز الثمانية جنيهات ولا يجاوز العشرة ، كانت ضريته الأصلية بنسبة  $24\%$  من الاجار الكلى أو من القيمة الاجارية وضرائبها الاضافية  $\frac{7}{10} \times 18\%$  وجعلتها  $\frac{7}{10} \times 42\%$  ، واذا كان ذلك المتوسط أكثر من عشرة جنيهات كانت ضريته الأصلية  $33\%$  وضرائب الاضافية  $\frac{11}{10} \times 19\%$  وجعلتها  $\frac{11}{10} \times 51\%$  وهذا بخلاف ضريبة الجهاد التي يتحملها المالك بنسبة  $36\%$  من القيمة الاجارية (٩٤) .

وفي حساب متوسط أجرة الحجرة بالوحدة السكنية لمعرفة ما اذا كانت تسرى عليها الاعفاءات الضريبية المقررة بالقانون ١٦٩/١٩٦١ كلها أو بعضها يعول بالنسبة الى الأماكن الخاضعة للقانون ١٢١/١٩٤٧ والقوانين المعدلة له التي أدمجت فيه على الاجار المدون بدفاتر الحصر والتقدير والذي اتخذ أساسا لفرض الضريبة على العقارات المبنية قبل استبعاد الـ  $20\%$  مقابل المصروفات التي يتكبدها المالك ( المادة الأولى من القرار التفسيري رقم ١/١٩٦١ الصادر من اللجنة العليا المشكلة طبقا للمادة ٥ من القانون المشار اليه (٩٥) .

---

(٩٤) ويلاحظ ان هذا كله مقصور على المساكن التي انشئت أو شغلت لأول مرة قبل بدء العمل بالقانون ٥٢/١٩٦٩ ( أى قبل ١٨/٨/١٩٦٩ ) ، أما المساكن التي انشئت أو شغلت لأول مرة بعد التاريخ المذكور ، فقد وسعت بالنسبة اليها شرائح الاعفاء بالقانون رقم ٤٩/١٩٧٧ اعتبارا من أول يناير ١٩٧٧ ، كما أعفيت من الضرائب كلية بمقتضى القانون ١٣٦/١٩٨١ المساكن التي انشئت أو شغلت لأول مرة منذ ٩/٩/١٩٧٧ .

(٩٥) وبناء على ذلك اذا كانت الوحدة السكنية يتراوح متوسط أجرة الغرفة فيها بين ثلاثة جنيهات وخمسة جنيهات ، بحيث تستحق الاعفاء من الضريبة الأصلية على العقارات المبنية دون الضرائب الاضافية ، يجرى حساب هذه الضرائب الاخيرة طبقا للقواعد القانونية الخاصة بها دون أن يعمد بتخفيض القيمة الاجارية للوحدة السكنية بمقدار الضريبة الأصلية ( فى هذا المعنى رأى إدارة الفتوى والتشريع لرئاسة الجمهورية المبلغ الى الإدارة العامة للإيرادات بمحافظة القاهرة بتاريخ ١٨ ديسمبر ١٩٦٢ بالكلب رقم ٣٥٥٦ ملف ١/٩١/٢٢٤٣ ) .

ولا يعول في ذلك على الأجرة الواردة في العقد أو على ما يدفعه  
المستأجر فعلا (٩٦) .

أما بالنسبة للأماكن التي تحدد قيمتها الإيجارية وفقا للقانون  
١٩٦٣/٤٦ فيعول على القيمة الإيجارية التي تقدرها اللجان المنشأة  
بالقانون المذكور على أساس ٥٪ من ثمن الأرض و ٨٪ من قيمة  
المباني .

وفي حساب عدد الحجرات في الوحدة السكنية تراعى القواعد  
الآتية التي نص عليها القرار رقم ١ لسنة ١٩٦١ الصادر من اللجنة  
العليا لتفسير قانون الضريبة على العقارات المبنية :

١ — تعتبر الفيلا وحدة سكنية واحدة أو أكثر طبقا للوصف الوارد  
في دفاتر الحصر والتقدير ويحدد عدد حجرات الفيلا طبقا لهذا  
الوصف .

---

(٩٦) نقض منفي ٢٣ مارس ١٩٧٧ في الطعن رقم ٥٣٧ سنة ٤٣ ق  
وقد جاء فيه أن مفاد المادة الأولى من القانون ١٦٩/١٩٦١ والمادة الأولى  
من القرار رقم ١ لسنة ١٩٦١ الصادر من اللجنة العليا لتفسير ذلك  
القانون أن المشرع أعفى من الضريبة الأصلية على العقارات المبنية المساكن  
التي يزيد متوسط الأجرة للحجرة بالوحدة السكنية فيها على ٣ جنيهات ولا  
يجاوز ٥ جنيهات بحيث يقع عبء التخفيض على عاتق الخزائن في صورة إعفاء  
المالك من الضرائب مقابل تخفيض الأجرة بما يعادلها ، وذلك بقصد التخفيف  
عن كاهل المستأجرين وجعل المناخ بالإيجار الشهري الإجمالي المدون بدفاتر  
الحصر والتقدير دون استبعاد شيء منها نظير ما يتحمله المالك من مصروفات  
لإمكان استخراج متوسط الإيجار الشهري للحجرة الواحدة بقسمة على  
عدد الحجرات ، ودون اعتبار للأجرة الفعلية المشار إليها في العقد أو التي  
جرى المستأجر على دفعها للتأجير بعد تخفيضها متى كتبت مخالفة للشايت  
في دفاتر الحصر والتقدير . ولنا كل الشايت من الكشوف الرسومية  
المستخرجة من سجلات البلدية والسابق عرضها على محكمة الموضوع أن  
الوحدة السكنية موضوع النزاع عدد حجراتها سبع والقيمة الإيجارية  
الإجمالية الثابتة بها هي ٣٥ جنيهاً و ٥٠٠ ملهم ، وكان البين من الحكم  
المطعون فيه أنه اعتد بالأجرة الواردة في عقد الإيجار واحتسب على أساسها  
متوسط الحجرة في الوحدة ، مما لا يكون قد خالف القانون .

٢ — تعتبر المبانى المنشأة أصلا لتكون فنادق مبانى غير سكنية مادامت مستعملة فى هذا الغرض وتعامل المساكن المستعملة بنسيونات معاملة الوحدات السكنية .

٣ — تعامل الغرف المخصصة للخدم بالبدرومات أو بأعلى المانى طبقا للوصف الوارد بدفاتر الحصر والتقدير ( أنظر القرار التفسيري رقم ١ لسنة ١٩٦١ ) . وأنظر أيضا نقض مدنى ٣٣ ديسمبر ١٩٨١ فى الطعن رقم ٨٩٤ لسنة ٤٦ ق ) .

وتراعى كذلك القواعد الآتية التى نص عليها القرار التفسيري رقم ١ لسنة ١٩٦٣ الصادر من اللجنة العليا لتفسير أحكام القانون ١٩٦١/١٦٩ المعدل بقرارها التفسيري رقم ١ لسنة ١٩٦٧ :

مادة ١ — يحدد عدد الحجرات بالوحدة السكنية أو غير السكنية على أساس الوصف الثابت بدفاتر الحصر والتقدير وقت العمل بأحكام القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ المشار اليه .

ولحساب متوسط الايجار الشهري للحجرة تقوم الجهة الادارية المختصة بتقسيم القيمة الاجبارية الاجمالية على عدد الحجرات (٩٧) .

وإذا تضمن وصف المبنى بدفاتر الحصر والتقدير عدة أقسام ، لكل منها قيمة ايجارية خاصة كالمصانع والمعامل وغيرها ، قسمت القيمة الاجبارية لكل قسم على عدد الحجرات الموجودة به .

ويشترط فى جميع الأحوال أن يكون الوصف الوارد بدفاتر الحصر

---

(٩٧) مع ملاحظة تخفيض القيمة الاجمالية المثبتة فى دفاتر الحصر والتقدير طبقا للقانون رقم ٣٧ لسنة ١٩٦٦ بالنسبة للاملاك التى خفضت اجرتها بنسبة ٢٠ ٪ بموجب القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ ( أنظر فيما يتعلق بهذا التخفيض تبذة ٩٧ مكرر ) .

والتقدير مطابقا للواقع وقت اجرائه (٩٨) •

مادة ٣ — مع عدم الاخلال بالأحكام المخصوص عليها بالمادة ٤ من القانون رقم ١٦٩/١٩٦١ المشار اليه يحدد الغرض الذى أنشئ من أجله المبنى طبقا للوصف الوارد فى دفاتر الحصر والتقدير فى وقت العمل بالقانون رقم ١٦٩/١٩٦١ المشار اليه (٩٩) •

(٩٨) هذه الفترة اضيفت بالقرار رقم ١ لسنة ١٩٦٧ •

وكان الاصل انه مهما وقع من خطأ فى وصف مشتيلات العقار فى دفاتر الحصر ، فانه لا يجوز تصحيحه الا عن طريق التظلم الى مجلس المراجعة وفقا للمادة ١٥ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى ميعاد ستة شهور من تاريخ نشر تقدير القيمة الاجبارية والضريبية فى الجريدة الرسمية عند الربط لاول مرة أو عند اجراء الحصر العام كل عشر سنوات ( فى هذا المعنى فتوى مجلس الدولة — ادارة الفتوى والتشريع لوزارة الادارة المحلية ملف ٥١٩/٤/٣٧ — الموجهة الى محافظة القاهرة الادارة العامة للايرادات ردا على خطبها المؤرخ ١٩٦٦/١/٨ ) •

غير أن مؤدى هذه الفقرة التى اضيفت بالقرار رقم ١ لسنة ١٩٦٧ انه يجوز لمن يتضرر من عدم مطابقة الوصف الوارد فى دفاتر الحصر والتقدير للواقع وقت اجرائه أن يثبت ذلك عند منازعته فى كيفية تطبيق القانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١ سواء لدى الجهات الادارية المختصة بتطبيق هذا القانون فى العلاقة ما بين الملك والادارة العامة للايرادات أو لدى المحاكم عند تطبيق هذا القانون فى العلاقة بين الملك والمستاجر •

ومتى تم التصحيح تعين العمل به ابتداء من السنة التى تم فيها ، ولا يكون له أثر رجعى نظرا لتعلقه بحساب الضرائب العقارية والاضائية ولخضوع هذا الحساب لقاعدة سنوية الضريبة وتطبيقا لذلك أنفى المستشار القانونى لمحافظة القاهرة ( الفتوى رقم ٣٠٦ حصر لسنة ١٩٧٠ ) بانه اذا ربطت الضريبة على العقار طبقا للقانون ١٩٥٤/٥٦ على أساس القيمة الاجبارية المتعاقبة عليها مخفضة بنسبة ٣٥٪ باثر رجعى طبقا للقانون ١٩٦٥/٧ وكانت العقود الخاصة بمستأجرى شقق العقار تنص على أن كل شقة مكونة من ٥ حجرات ( ثلاث غرف + صالة + غرفة خدم علم الدور المرسوم ) ، فانه يضمن اضافة غرفة الخدم الى عدد حجرات الشقة عند حساب الضريبة وتقدير الاعفاءات الواردة بالقانون ١٩٦١/١٦٩ ولو كانت الجهة الادارية قد وصفتها على انها منافع ولم تحدد لها قيمة اجرامه مستقلة دفاتر الحصر والتقدير •

(٩٩) ينظر ايضا تعليمات مدير عام الايرادات المؤرخة ١٩٦١/١٢/٢٦ الى مأموريات الايرادات ونصها كما يلى :

== أولا - بالنسبة الى المباني وأجزائها وملحقاتها المنشأة أصلا لتكون سكنا ولو استعملت في غير السكن :

١ - يظل سعر الضريبة بالنسبة للوحدات السكنية التي لا يتجاوز فيها متوسط الأيجار الشهري للحجرة ثلاثة جنيهات على حالة ١٠٪ من صافي القبية الإيجارية مع اعفاء هذه الوحدات من الضريبة العقارية الأصلية والضرائب الإضافية الملحقه بها .

٢ - تعديل سعر الضريبة بالنسبة الى الوحدات السكنية التي يزيد فيها متوسط الأيجار الشهري للحجرة على ثلاثة جنيهات ولا يتجاوز خمسة جنيهات الى ١٥٪ من صافي القبية الإيجارية - مع اعفاء هذه الوحدات من الضريبة الأصلية فقط دون الضرائب الإضافية .

٣ - تعديل سعر الضريبة بالنسبة الى باقى الوحدات السكنية والتي يتجاوز فيها متوسط الأيجار الشهري للحجرة خمسة جنيهات على النحو الموضح بالقانون ١٢٩ لسنة ١٩٦١ - دون اعفاء من الضريبة الأصلية أو الضرائب الإضافية .

ثانيا - بالنسبة الى المباني المنشأة أصلا لأغراض خلاف السكن :

١ - تبقى الضريبة بالنسبة لها على حالها أى ١٠٪ من صافي القبية الإيجارية .

٢ - تعنى من الضريبة الأصلية والضرائب الإضافية إذا لم يتجاوز متوسط الأيجار الشهري للحجرة الواحدة « المحل - الدكان - الجراج » ثلاثة جنيهات ويعطى من الضريبة الأصلية فقط إذا زاد متوسط الأيجار الشهري عن ثلاثة جنيهات ولم يتجاوز خمسة جنيهات . أما إذا زادت الأجرة الشهرية على خمسة جنيهات فلا اعفاء مطلقا .

ثالثا - يوجب القانون على المالك الاخطار في حالة تغيير استعمال المبنى من أغراض غير سكنية الى أغراض سكنية قبل نهاية شهر ديسمبر من السنة التي تم فيها التغيير ، وأن يعدل سعر الضريبة على الأساس الجديد اعتبارا من أول يناير التالى لتاريخ تغيير الاستعمال وتقرض غرامة تعادل مثل الضريبة التي تقرر عن سنة كاملة إذا لم يتقدم المالك بالاطغار في الميعاد أو ضمنه ببائت غير صحيحة .

لذلك يقتضى تنفيذ أحكام القانون المذكور بالدفتر مراعاة القواعد الآتية :

**أولا - خطة التنفيذ :**

١ - أن يكون التنفيذ من واقع البيانات وأوصاف العقارات المسجلة بدفتر الحصر والتقدير ، وعلى أساس القبية الإيجارية المثبتة بمعرفة لجان =

= التقدير والمدرجة بسجلات الحصر والتقدير ، مع البدء في تعديل ربط الضريبة بالإسعار التصاعدية المنصوص عليها بالقانون رقم ١٢٨ لسنة ١٩٦١ ثم تنفيذ أحكامه الأعماء طبقاً للقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ سالف الذكر .

٢ — تعتبر وحدة سكنية ، المسكن الذى تشغله الأسرة الواحدة أو الفرد الواحد سواء أكانت حجرة واحدة مستقلة أو شقة أم عقار أم دور بأكمله أم مبنى قائم بذاته « فيلا مثلاً » .

٣ — المباني وأجزاؤها وملحقاتها المنشأة أصلاً لتكون مسكناً ثم شغلت بغير السكن لمباشرة المهنة كعيادات الأطباء ومكاتب المحاسبين والمحاسبين والخبراء أو النشاط التجارى أو الصناعى كالورش والمخازن لهذه تطبق عليها الأحكام الخاصة بالوحدات السكنية .

٤ — يتم حساب متوسط الأيجار الشهري للحجرة بالوحدة السكنية على أساس كابل القيمة الإيجارية الواردة بسجلات الحصر والتقدير والمتخذة أساساً لربط الضريبة قبل استبعاد الـ ٢٠٪ مقابل النفقات التى يتكدها المالك بها فيها مصاريف الصيانة المنصوص عليها فى المادة ١٢ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ — ويستخرج هذا المتوسط بقسمة ما يوازي القيمة الإيجارية فى الشهر على عدد غرف الوحدة ، بزيادة حجرة واحدة إذا اشغلت تلك الوحدة على صالة أو أكثر — على ألا يدخل فى هذا الحساب باقى الصالات والطرفات وجنب المرافق كالمطابخ والحمامات وغيرها .

#### ثانياً — معاملة بعض الحالات :

١ — الدكاكين الكبيرة المنشأة أصلاً لتكون مدة دكاكين ، لكل منها باب خاص ولكنها متصلة ببعضها أو مقسمة الى عدة أقسام ، فهذه تعامل على أساس الوضع الواقعى المسجل بغنائير الحصر والتقدير . فإذا اعتبر البناء فى دفتر الحصر والتقدير دكاناً واحداً اعتبر كذلك فى تطبيق القانون ولا شأن لعدد الأبواب فى هذا الاعتبار .

٢ — تعتبر الفيلا وحدة سكنية واحدة أو أكثر طبقاً للوصف الوارد فى دفاتر الحصر والتقدير وتحدد عدد الحجرات طبقاً لهذا الوصف ، وأياً كان شكل الردمات « الصالات » الموجودة بها أو مدهدا أو مساحتها يزداد عدد الحجرات واحدة فقط على كل وحدة سكنية .

وإذا اقتبست الفيلا أصلاً لغرض السكن واستعملت لغير هذا الغرض كمينع أو مدرسة تخضع لنظام الضرائب ولا اثر لتغيير استعمالها .

٣ — الغرف المخصصة للخدم بالبرومات أو بأعلى المباني تعامل طبقاً للوصف المبين بسجلات الحصر والتقدير ( انظر تطبيق ذلك فى نقض مدنى ٢٣ ديسمبر ١٩٨٧ فى الطعن رقم ٨٩٤ سنة ٤٦ ق ) .

أما الجراجات فتعتبر وحدات غير سكنية .



٤ - تعتبر المباني المنشأة أصلاً لتكون فنادق ، مباني غير سكنية  
ملاذمت مستعملة في هذا الغرض .

٥ - الفرائدات المخلقة لا تعتبر غرماً إلا إذا وصلت كذلك سجلات  
الحصر والتقدير .

أما المساكن المستعملة بنسيونات فتعامل معاملة الوحدات السكنية .

٦ - المقصود بالضريبة الأصلية هو الضريبة على العقارات المبنية  
المفروضة بالقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ ، أما الضرائب الإضافية الملحقة  
بها فهي :

- ( أ ) أجور الخفر المفروضة بالرسوم بقانون رقم ٦١ لسنة ١٩٣١ .
- ( ب ) ضريبة الدناغ المفروضة بالقانون رقم ٢٧٧ لسنة ١٩٥٦ .
- ( ج ) الرسوم البلدية المضافة إلى الضريبة العقارية .
- ( د ) الرسوم على شاغلي المباني .

( ويلاحظ أنه قد غرضت بعد صدور هذه التعليمات ضرائب إضافية  
ورسوم أخرى هي ضريبة الدناغ الثانية وضريبة الأمن القومي ورسم النظافة  
وضريبة الجهاد التي ورد بياتها فيما تقدم في ص ٥٤٢ وما بعدها ) .

٧ - العقارات المعفاة أصلاً من الضريبة . يقتصر فيها الإعفاء المقرر  
بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ على الإعفاء من الضرائب الإضافية التي يقع  
عبؤها على المستأجر وهي الرسم البلدي على شاغلي العقارات وضريبة  
الدناغ بالنسبة إلى العقارات المنشأة قبل ١/١/١٩٤٤ ، وذلك في الحدود  
المبينة في ذلك القانون .

٨ - الغرف المخصصة لرأحة الموظفين أو العمال داخل المستشفيات  
أو المستوصفات والنوادي أو المصانع التي تصدها طبقاً لائحة العمل  
بداخلها ، لا تعتبر من الوحدات السكنية ، أما مجموعات المساكن المخصصة  
للموظفين والعمال وأسره بمناطق المصانع فهذه تعتبر وحدات سكنية خاصة .

٩ - إذا خفض المالك القيمة الإيجارية ، فهذا التخفيض لا أثر له  
في الربط نظراً لما يقضى به القانون من استمرار ربط الضريبة على أساس  
القيمة الإيجارية الواردة بسجلات الحصر والتقدير حتى نهاية فترة العشر  
سنوات - وبالمثل لا أثر للتخفيض الذي قضى به القانون رقم ١٦٨ لسنة  
١٩٦١ « بتخفيض الإيجار في حدود ٢٠ ٪ بالنسبة إلى الأرباب المستجدة بعد  
١٩٥٨/٦/١٢ » على القيمة الإيجارية المسجلة بالدفاتر . وبالتالي يكون  
الإعفاء على هذه الأرباب تنفيذاً لأحكام القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ على  
أساس القيمة الإيجارية الواردة بدفاتر الحصر والتقدير دون الاعتداد  
بالخفض الذي تم تطبيقاً لأحكام القانون ١٦٨ لسنة ١٩٦١ سالف الذكر . =

( ملحوظة : يراعى في ذلك ما اقتضت به بعد صدور هذه التعليمات أحكام القانونين ١٩٦٦/٣٧ و ١٩٧١/٤٣ التى عرضناها في ص ٥٣٤ ) .

١٠ - لا تسرى أحكام القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ على المساكن الشعبية وغيرها المملوكة للجهات الحكومية أو الهيئات المحلية أو المؤسسات العامة وذلك في الحدود الموضحة بالفترة ٧ من البند « ثانيا » من هذه التعليمات .

١١ - لا تسرى أحكام القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ على المساكن المعفاة بسبب أن صاقي قيمتها الإيجارية السنوية لا يزيد على ثمانية عشر جنيها وفي الحدود المنصوص عليها في الفقرة « و » من المادة ٢١ من القانون ٥٦ لسنة ١٩٥٤ .

١٢ - لا اثر للإجراءات الإضافية التى يشترط المالك بأن يتحملها المستأجر مقابل استعمال المساعد والحصول على المياه والكهرباء في تنفيذ أحكام القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ ، بل العبرة بالقيمة الإيجارية المسجلة بدفاتر الحصر والتقدير .

١٣ - لا اثر للحدائق الملحقة بالمعقارات في تحديد متوسط إيجار الوحدة إذ أنها من بين العوامل التى تأخذها لجان التقدير في اعتبارها عند تقدير القيمة الإيجارية الواردة بسجلات الحصر والتقدير وهى التى يعول عليها .

١٤ - يستبعد العقار أو جزء العقار المشغول بسكن المالك من الإحصاءات المنصوص عليها في القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بالحدود الواردة به .

١٥ - تعتبر المصانع والمعامل والورش والسينمات وحدة واحدة .

#### إجراءات التنفيذ في دفاتر الحصر والتقدير

##### استمارة رقم ٢ إيرادات :

أولاً - تشكل بكل مابورية لجان بقدر عدد الاتسام ، برئاسة أحد السادة معاونين وعضوية السيد كاتب القسم لإجراء تنفيذ القانونين ١٢٩ و ١٦٩ بدفاتر الحصر مع أخذ التعهد اللازم على اللجنة لاتمام التنفيذ خلال شهرين من تاريخ تسلم اللجنة دفاتر القسم وذلك طبقاً للقواعد الملحقة والأوضاع الآتية :

ثانياً - تقوم اللجنة بتنفيذ جرد سنة ١٩٦١ وأحكام مجلس المراجعة على أساس الضريبة الأصلية « ١٠٪ » وكذا تنفيذ قانون نقل التكاليف فيما لو كان ذلك غير منفذ بالدفاتر .

= ثالثا - تراجع اللجنة مشتملات الجرد لكل عقار على حدة حسب الوارد بالفاتر لاستخراج متوسط الإيجار الشهري للحجرة من الوحدة السكنية ، وذلك بقسمة قيمة الإيجار الشهري للوحدة السكنية بعد حكم مجلس المراجعة على عدد الحجرات مع اضافة حجرة واحدة على عدد الحجرات في حالة وجود صالة أو أكثر ضمن مشتملات الوحدة السكنية ، للتوفيق على النسبة التي ستحدد على أساسها الضريبة طبقا للوارد بالمادة الاولى من القانون رقم ١٢٩ لسنة ١٩٦١ ، ثم تقرير الاعفاء من دمه بالتطبيق لاحكام القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ .

رابعا - تنشأ ثلاث خانات اضافية في نهاية صفحات دفاتر الحصر طبقا لما هو موضح بالنموذجين المرفقين لايضاح بيان متوسط الإيجار الشهري للحجرة وسعر الضريبة ، والضريبة بعد التعديل وفقا للشريحة الخاصة بها ، ثم تجمع الخانة الأخيرة وتقطع ويوضح بيان الجملة من « على - ومربوط » ثم يوقع رئيس وعضو اللجنة قرين ذلك بأبضاء مقروء .

خامسا - اذا كانت جميع الوحدات السكنية تخضع لنسبة ١٠٪ ينبي الضريبة الحالية بدون تغيير ، أما اذا كانت تخضع كلها أو بعضها لنسب أخرى بالزيادة فتعدل الضريبة على هذا الاساس .

سادسا - بعد انتهاء اللجنة من عملها يعمل محضر بمعرفتها يوضح به انه قد تم تنفيذ احكام القانونين ١٢٩ و ١٦٩ لسنة ١٩٦١ على جميع المقارنات بالشياخة طبقا للتعليمات الصادرة في هذا الشأن ، مع بيان جملة المبالغ المعفية والمربوطة لكل شياخة ، مع اخطار الادارة العامة بنشاط كل لجنة اسبوعيا .

سابعا - تشكل بكل مأمورية لجنة من رئيس القسم بالمأمورية واحد الكتبة القدامى لمراجعة تنفيذ القوانين سالفة الذكر تحت اشراف كل من السجين مدير المأمورية ووكيلها ، لاخذ الجاشنى بواقع ٥٪ للتحقق من سلامة التنفيذ ، ومطابقة اجراءاته شكلا وموضوعا لاحكام هذين القانونين . وأن جملة التقديرات في كل مبنى أو وحدة صحيحة ، وأن اللجنة الاولى قد وقعت على محاضرها بأبضاء مقروءة في نهاية كل شياخة ، على أن يوقع الكاتب المراجع ورئيس المأمورية بما يفيد اتمام المراجعة ، ثم تمتد بعد اخذ الجاشنى بمعرفة السيد وكيل المأمورية ، وتوقيعه قرين الجاشنى من السيد مدير المأمورية .

ثامنا - بمجرد اتمام التعديل بالفاتر ، يشرع فوراً في عمل التسويات بمعرفة السادة المحصلين ، طبقا للنموذج المرافق في كل شياخة اولاً بأول : على أن يوقع المحصل بأخر صفحة من التسوية ، بما يفيد أن البيانات الواردة بها قد نقلت صحيحة من دفاتر الحصر ، ويقدمها للمراجع المختص لمراجعتها ، والتوقيع عليها بما يفيد ذلك .

ثاسعا - يؤخذ جاشنى بمعرفة السيد رئيس القسم أو من ينتدبه السيد =

هذا هو نظام الاعفاءات الضريبية الذي نص عليه القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ وأوجب خفض الأجرة لصالح المستأجر بقيمة الضرائب التي شملتها تلك الاعفاءات .

غير أن المشرع لاحظ بعد سبع سنوات من العمل بقانون الاعفاءات المشار إليها أن تقرير هذه الاعفاءات وخفض الأجرة بقيمتها لصالح المستأجر كان الغرض منه التيسير على مستأجري المساكن باعتبار السكن مرفقا أوليا لا غنى عنه لكل إنسان وينبغي العمل على توفيره لجميع السكان بأجور معتدلة رخيصة ، وأن حكمة هذا التيسير منتفية بالنسبة الى مستأجري الأماكن لغير السكن حيث أن هؤلاء انما يستأجرون تلك الأماكن لاستغلالها أو لمزاولة نشاط خيها يدر عليهم ربحا يتفق بوجه عام مع مستوى تكاليف المعيشة ، فلا مسوغ لنزول الدولة لصالحهم عن الضرائب المستحقة لها عن تلك الأماكن ، فأصدر القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٨ باستثناء الأماكن التي تؤجر لغير السكن من أحكام القانون رقم ١٦٩/١٩٦١ بتقرير بعض الاعفاءات من الضريبة

---

= مدير المأمورية بواقع ٥٪ على هذه التسويات للتأكد من صحتها ثم يتم اعتمادها من السيد مدير المأمورية وتسلم لإدارة الآلات الحاسبة لمعمل القسائم اللازمة .

عاشرا - تحرر قرارات الرميح اللازمة طبقا لأحكام القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ مع التأشير بأرقام هذه القرارات بفتاى الحصر على أن يراعى انهام ذلك كله خلال أربعة شهور من تاريخ عمل اللجنة الأولى .

حادى عشر - يراعى عدم النشر عن تلك التعديلات بالجريدة الرسمية وعدم إعلان أصحاب الشأن بمقدار الضريبة المحقة نظرا لأن المشرع قصد من القانون رقم ١٢٩ لسنة ١٩٦١ تعديل سعر الضريبة ولم يتناول القيمة الإيجارية السابق تقديرها .

ثانى عشر - يراعى عند تنفيذ تقديرات جرد سنة ١٩٦٢ اتباع التعليمات الواردة بهذا الكتيب وعدم الأخذ بالتعليمات السابق صدورها للجان الجرد والتقدير فى أكتوبر سنة ١٩٦١ والتي تتمارض مع ما ورد بهذه التعليمات .

## على العقارات المبنية وخفض الإيجارات بمقدار الاعفاءات (١٠٠) .

(١٠٠) صدر هذا القانون في ٢٣ سبتمبر سنة ١٩٦٨ ونص في المادة الخامسة منه على أن يعمل به من أول يولييه ١٩٦٨ .  
وهذه هي نصوصه بعد الديباجة :

المادة الأولى - استثناء من أحكام القانون ١٩٦١/١٦٩ المشار اليه تحصل ضريبة العقارات المبنية المفروضة بالقانون ١٩٥٤/٥٦ على المباني المنشأة أصلاً لأغراض خلاف السكن ، وكذلك الوحدات المنشأة لتكون سكناً والمستعملة لأغراض خلاف السكن ، والتي لا يتجاوز متوسط الإيجار الشهري للحجرة بها خمسة جنيهات متى كانت مستعملة في أي وجه من أوجه النشاط الخاضع للضريبة على الأرباح التجارية والصناعية أو ضريبة أرباح المهن غير التجارية .

وتحسب هذه الضريبة طبقاً لأحكام القانون ١٩٥٤/٥٦ على أساس القيمة الإيجارية المثبتة بدفاتر الحصر والتقدير للعقارات المبنية مع مراعاة أحكام القانون ١٩٦٦/٣٧ المشار اليه .

المادة ٢ - يقع عبء الضريبة المنصوص عليها في المادة السالفة على شافئى هذه العقارات ملاكاً كانوا أو مستأجرين ، وعليهم أن يؤدوها بذكر العقارات المذكورة مع الإيجار المستحق عليهم ، وعلى هؤلاء الملاك أن يؤدوها إلى الجهة الإدارية المختصة بربط وتحصيل الضريبة حسب الأوضاع وفي المواعيد المحددة بالقانون ١٩٥٤/٥٦ المشار اليه .

المادة ٣ - على كل مالك لى مبنى أو وحدة من المباني أو الوحدات المشار إليها بالمادة الأولى أن يتقدم إلى الجهة الإدارية المختصة بربط وتحصيل الضريبة باقرار كتابي في خلال شهر من تاريخ نشر هذا القانون أو من تاريخ شغل هذه المباني أو الوحدات أو تصديق استعمالها لأغراض النشاط الخاضع لضريبة الأرباح التجارية والصناعية أو ضريبة المهن غير التجارية وذلك وفقاً للنموذج الذي يصدر به قرار من وزير الخزانة .

فلذا أمتنع المالك عن تقديم الاقرار المشار اليه أو ضمنه بيانات خاطئة أو أغفل ذكر بيانات يترتب عليها الاعفاء من هذه الضريبة بدون وجه حق ، يلزم بإداء غرامة مالية تعادل مثل الضريبة مع اداء الضريبة المستحقة .

المادة ٤ - تسرى أحكام القانونين ١٩٥٤/٥٦ و ١٩٦١/١٦٩ المشار اليه فيما لم يرد بشأنه نص خاص في هذا القانون .

ويلاحظ أن هذا القانون لا ينطبق على الاماكن المخصصة لأغراض غير السكن إلا اذا كانت مستعملة في أي وجه من أوجه النشاط الخاضع للضريبة على الأرباح التجارية والصناعية أو ضريبة أرباح المهن غير =

وبناء على ذلك أصبح ملاك تلك الأماكن غير معفيين من الضرائب المستحقة عليها ابتداء من أول يولييه ١٩٦٨ وأصبح واجباً عليهم أن يؤدوها الى خزانة الدولة وبالتالي لم يعودوا ملزمين بتخفيض الأجرة لصالح مستأجرى الأماكن القديمة (١٠١) طبقاً لأحكام القانون ١٦٩/١٩٦١ وأصبح للملاك الأماكن الحديثة (١٠٢) الحق فى اضافة قيمة تلك الضرائب الى القيمة الايجارية المحددة لها ومطالبة المستأجرين بها ، أى أن القانون رقم ١٩٦٨/٤٦ قد زاد ابتداء من تاريخ العمل به الأجرة التى يدفعها مستأجر المكان لغير السكن بمقدار التخفيض أو الاعفاء الذى كان قد حصل عليه طبقاً لأحكام القانون ١٦٩/١٩٦١ (١٠٣) .

فاذا أدى المالك هذه الضرائب المستحقة من أول يولييه ١٩٦٨ كان من حقه أن يطالب بها المستأجر الذى سبق أن خفضت له الأجرة بمقدار

---

= التجارية ، ولذلك فهو لا يسرى على المدارس الخاصة ( فى هذا المعنى رأى :دائرة الفتوى والتشريع لوزارتى الاسكان والادارة المطبوعة بلف ٥٤١/٢/٣٧ بتاريخ ١٦/١٢/١٩٧٠ رقم ١٤٤٠ ، وبتاريخ ٢٢/٢/١٩٧١ برقم ٢٢١ ، وبتاريخ ٢٩/٥/١٩٧١ برقم ٦٣٤ ) ولا على الجراجات الخاصة ( الفتوى رقم ٢٢٨ الصادرة عن اللجنة الثالثة للقسم الاستشارى للفتوى والتشريع بجلسة ١٩٧٠/١/٢٦ ) .

ويلاحظ أيضاً ان ميعاد الشهر الذى أوجبت المسادة ٢ من القانون ان يقدم المالك المخاطبون به فى خلاله الاقرار المشار اليه فيها لا يصح ان يسرى من تاريخ نشر هذا القانون الا اذا ثبت ان النموذج الذى يجب تقديم الاقرار عليه قد وضع تحت تصرفهم فعلاً من ذلك الوقت ، أما اذا ثبت أن وزير الخزانة تواتى فى اصدار قراره بوضع هذا النموذج فترة من الزمن ، فلا يبدأ الميعاد المذكور الا منذ صدور القرار بوضع ذلك النموذج ، ولا توقع الضريبة الا على من يتأخر فى تقديم الاقرار مسالف الذكر بمصد ذلك ( رأى المستشار القنونى لمحافظة القاهرة رقم ٣٧٢ حصر ١٩٦٩ ) .

(١٠١) أى الامكن الخلفضة للقانون ١٢١/١٩٤٧ والقوانين المعدلة او المكملة له .

(١٠٢) أى الامكن الخلفضة للقانون ٤٦/١٩٦٢ او للقانون ٥٢/١٩٦٩ او لاي قانون لاحق .

(١٠٣) انظر تطبيقاً لذلك نقض مدنى ٧ فبراير ١٩٧٩ مجموعة احكام النقض ٣٠ - ٤٨٦ - ٩٤ .

هذه الضرائب ، ولا تسرى على حقه في الرجوع بها على المستأجر أحكام التقادم الثلاثي أو الخمسي المنصوص عليه في المادتين ٣٧٥ و ٣٧٧ مدني لأن الضرائب بعد أن يسدها المالك نيابة عن المستأجر تغدو ديناً عادياً له في ذمة الأخير ، فلا تسرى عليها إلا أحكام التقادم العام (١٠٤) وقد قضت بذلك محكمة النقض في حكم حديث لها بتاريخ ١٩٧٧/٤/٦ في الطعن رقم ٥٨٣ سنة ٤٣ ق (١٠٤ مكرر) .

ثم رأى المشرع على أثر العدوان الاسرائيلي أن مستأجرى هذا النوع من الأماكن في المحافظات التي تأثرت بهذا العدوان جديرون بمعاملة خاصة نظراً لنضوب موارد رزقهم بسبب العدوان وقوات المزية التي كانت ملحوظة عند اصدار القانون رقم ١٩٦٨/٤٦ بتقرير الضاء اعفاء هذه الأماكن من الضرائب لصالح مستأجرى الأماكن لغير السكن ، فنص في المادة الثانية من القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ في شأن بعض التيسيرات لمولى الضريبة على العقارات المبنية على أن « يوقف تطبيق أحكام القانون رقم ١٩٦٨/٤٦ بتحصيل ضريبة العقارات المبنية المفروضة بالقانون ١٩٥٤/٥٦ استثناء من أحكام القانون ١٩٦١/١٦٩ بتقرير بعض الاعفاءات من الضريبة على العقارات المبنية وخفض الاجارات بمقدار الاعفاءات ، على ممولى مصافطات بور سعيد والاسماعيلية والسويس من تاريخ العمل به وحتى تاريخ ازالة آثار العدوان واعادة الظروف الطبيعية الى حالتها بالمحافظات المذكورة » ويصدر قرار من وزير الخزانة بتحديد التاريخ المذكور « (١٠٥) .

---

(١٠٤) في هذا المعنى استئنفت القاهرة ( الدائرة ٢٦ اجارات ) بتاريخ ٢٥ مارس ١٩٧٦ في الاستئنافين رقمي ٣١٤٧ و ٤٠٠٠ سنة ٩١ ق .  
(١٠٤ مكرر) مجموعة أحكام النقض ٢٨ — ٩٤٨ — ١٦١ .

(١٠٥) صدر هذا القانون في ١٧ اغسطس ١٩٦٩ ونشر في الجريدة الرسمية بالعدد ٢٣ مكرراً تابع في ١٨ اغسطس سنة ١٩٦٩ ، وصدر قرار وزير المالية رقم ١٩٧٨/١٠٧ بتحديد تاريخ ازالة آثار العدوان بالنسبة للضرائب العقارية .

نبذة ٩٩ مكر — اذخال القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ تعديلات جوهرية على نظام الاعفاء من الضرائب سالف الذكر — تقدم في هامش ٩٢ صفحة ٧٩؛ أنه نظرا لارتفاع تكاليف الوحدات السكنية المستحدثة وبالتالي ارتفاع متوسط أجرة الغرفة فيها ندر أن يقل هذا المتوسط عن ثلاثة جنيهاً وأصبح كثيراً ما يبلغ الخمسة جنيهاً أو يزيد ، فتعين التفكير في توسيع شريحة الاعفاء من الضرائب حتى يدرك الاعفاء شاغلي هذه الوحدات المستحدثة ، وقدمت لهذا الغرض اقتراحات كثيرة ومشروع قانون ، وانه قد أدخلت على هذا المشروع تعديلات جوهرية واستقرت أحكامه المعدلة في المادتين ٦٦ و ٦٧ من القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ .

ونورد فيما يلي نص هاتين المادتين :

المادة ٦٦ — مع عدم الاخلال بأحكام القانون رقم ١٩٦١/١٦٩ بقرار بعض الاعفاءات الضريبية على المقاربات البنينة وخفض الاجارات بمقدار الاعفاء ، والقانون رقم ١٩٦٧/٣٨ في شأن النظافة العامة ، والقانون رقم ١٩٦٨/٤٦ باستثناءات بعض الأماكن من الاعفاءات الضريبية المقررة بالقانون رقم ١٩٦١/١٦٩ المشار اليه ، يعنى شاغلو المساكن (١٠٦مكرر) من أداء الضرائب العقارية الأصلية والاضافية اذا زاد متوسط الايجار الشهري للغرفة الواحدة فيها على ثلاثة جنيهاً ولم يجاوز خمسة جنيهاً .

كما يعنى شاغلو المساكن من أداء الضريبة الأصلية دون الضرائب الاضافية وذلك اذا زاد متوسط الايجار الشهري للغرفة الواحدة فيها على خمسة جنيهاً ولم يجاوز ثمانية جنيهاً .

---

(١٠٦مكرر) هذا الاعفاء مقصور على الامكن المؤجرة لأغراض السكنى لان القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٨ نص على عدم اعفاء الامكن المؤجرة لغير السكنى (في هذا المعنى نقض مدني ٢٣ فبراير ١٩٨٢ في الطعن رقم ٩١٠ سنة ٤٨ ق.) .



كما يعفى أصحاب العقارات التي أنشئت قبل أول يناير ١٩٤٤ من ضرائب الدفاع والأمن القومي .

المادة ٦٧ — تسرى الاعفاءات المقررة بالمادة السابقة اعتباراً من أول يناير ١٩٧٧ على المساكن المنشأة أو المشغولة لأول مرة بمدة ١٨/٨/١٩٦٩ ، وعلى لجان تقدير الأيجارات والمحكمة المختصة مراعاة ذلك عند تقدير الأجرة وفقاً لأحكام هذا القانون .

على أنه بالنسبة إلى المساكن المنشأة أو المشغولة لأول مرة منذ تاريخ العمل بهذا القانون يعفى شاغلو المساكن من أداء الضرائب العقارية الأصلية والإضافية إذا لم يجاوز متوسط الأيجار الشهري للفرقة الواحدة فيها ثمانية جنيهاً . أما إذا زاد المتوسط على ذلك ولم يجاوز عشرة جنيهاً شهرياً فيعفى شاغلو المساكن من أداء الضرائب الأصلية دون الضرائب الإضافية .

وأول ما يلاحظ على نص المادة ٦٦ أنه ، مع ابقائه على أحكام القانون ١٩٦٩/١٦٦ وهي تعفى شاغلي المساكن من الضريبة العقارية الأصلية إذا زاد متوسط الأيجار الشهري للفرقة الواحدة فيها على ثلاثة جنيهاً ولم يجاوز خمسة جنيهاً ، قضى بأن يعفى شاغلو المساكن التي تدخل في هذه الشريحة ذاتها من أداء الضرائب الأصلية والإضافية ، ولم يكن ثمة محل لأن ينص فيه على إعفاء شاغلي تلك الأماكن ذاتها من الضريبة الأصلية ، وكان ينبغي أن يقتصر نصها على الإعفاء من الضرائب الإضافية فيما يتعلق بهذه الفئة من المساكن لأن هذه الضرائب الأخيرة هي وحدها التي كان عبئها مازال واقفاً على شاغلي تلك المساكن والتي كانت تحتاج إلى نص يقرر الإعفاء منها .

فإذا تجاوزنا عن هذا العيب في الصياغة ، يمكن أن نقرر أنه يستفاد من النص أن المشرع أراد به أن يوسع من حدود الشريحة الأولى من شرائح الإعفاء وهي التي يشمل الإعفاء فيها الضرائب الأصلية والضرائب

الاضافية معا برفع الحد الأعلى لهذه الشريحة الى خمسة جنيهات بدلا من ثلاثة جنيهات ، كما أراد بالفقرة الثانية من المادة ذاتها أن يوسع من حدود الشريحة الثانية وهي التي يقتصر فيها الاعفاء على الضرائب الأصلية دون الضرائب الاضافية برفع حدها الأدنى الى خمسة جنيهات بدلا من ثلاثة ، وحدها الأقصى الى ثمانية جنيهات بدلا من خمسة •

ويلاحظ ثانيا على نص هذه الفقرة الأولى ذاتها من المادة ٦٦ أنه أطلق الاعفاء من الضرائب الاضافية في تلك الشريحة الأولى بعد توسيع حدودها على النحو سالف الذكر في حين أنه من المسلم أن القانون ١٩٦١/١٦٩ الذي لا يزال ساري المفعول وفقا للمادة ١/٦٦ سالف الذكر ذاتها يجعل هذا الاعفاء مقصورا على الضرائب الاضافية التي كانت مقررة وقت بدء العمل به وأنه لا يشمل الضرائب الاضافية التي استحدثت بعد ذلك كرسوم النظافة وضريبة الدفاع الثانية وضريبة الأمن القومي ، فهل قصد المشرع بالنص في المادة ١/٦٦ على الاعفاء من الضرائب الاضافية دون قيد أو تحديد أن يشمل الاعفاء جميع الضرائب الاضافية حتى ما استحدث منها بعد العمل بالقانون ١٩٦١/١٦٩ والتي لم يكن يشملها الاعفاء المنصوص عليه في ذلك القانون ؟

نرى أن المشرع لم يقصد ذلك وانما قصد توسيع حدود شريحتي الاعفاء فقط المنصوص عليهما في القانون ١٩٦١/١٦٩ دون تعرض لبيان الضرائب الاضافية التي يشملها الاعفاء المقرر للشريحة الأولى ، فيبقى هذا البيان على أصله كما حدده الفقه والقضاء في ظل القانون ١٩٦١/١٦٩ ولا سيما أن المادة ٦٦ المذكورة حرصت على النص على عدم الاخلال بأحكام القانون ١٩٦١/١٦٩ • وبناء على ذلك يمكن أن نقرر أن الاعفاء من الضرائب الاضافية المقررة للمساكن التي تدخل في الشريحة الأولى المعدلة لابد من التقيد فيه بمؤداها الذي كان مسلما به في ظل القانون ١٩٦١/١٦٩ وهو أنه يقتصر على الضرائب الاضافية التي كانت مقررة قبل صدور ذلك القانون ولا يشمل ما استحدث منها بعد ذلك كرسوم النظافة وضريبتى الدفاع والأمن القومي •

ويلاحظ ثالثاً أنه يتبادر الى ذهن من قراءة نصوص الفقرتين الأوليين من المادة ٦٦ أن هذه النصوص عامة تقرر الاعفاء الوارد بها لشاغلي جميع المساكن بمجرد وقوع متوسط أجرة الغرفة فيها في حدود احدى الشريحتين المعدلتين أيما كان تاريخ انشاء تلك المساكن أو القانون الذي تخضع له من حيث تحديد أجرتها .

غير أن انعام النظر في هذه النصوص وتاريخها وحكمة تشريعها وتقريبها من المادة ٦٧ : كل ذلك يؤدي الى الجزم بأن توسيع شريحتي الاعفاء الذي تقررهما المادة ٦٦ لا يسرى الا على المساكن التي اقتضت هذا التوسيع بسبب ارتفاع تكاليف انشائها وبالتالي تجاوز متوسط أجرة الغرفة فيها الحدود الأصلية لشريحتي الاعفاء من الضرائب ، وهي المساكن المستحدثة منذ أن اشتد ارتفاع تكاليف البناء ، وكان المشروع السابق الذي تقدمت الاشارة اليه يحدد ذلك بالمساكن التي أنشئت أو شغلت لأول مرة بعد ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ ، ولكنه اعترض على هذا التحديد من جانب ممثل وزارة المالية للتكاليف المالية التي تترتب عليه .

ولذلك رأى مجلس الشعب عند نظر مشروع القانون ١٩٧٧/٤٩ التوسط بين الأمرين ، فلم يمد الاعفاء المزمع تقريره الى المساكن المنشأة أو المشغولة لأول مرة منذ سنة ١٩٦١ كما كان المشروع الأول يقضى بذلك ، ولم يقصره على ما يستحدث من مساكن بعد بدء العمل بالقانون ١٩٧٧/٤٩ ، وانما جعله يتناول فقط المساكن التي أنشئت أو شغلت بعد ١٨/٨/١٩٦٩ أي تاريخ بدء العمل بالقانون ١٩٦٩/٥٢ ، وقد تأكد قصده ذلك من نصه في المادة ٦٧ على أن تسرى الاعفاءات المقررة بالمادة السابقة اعتباراً من أول يناير ١٩٧٧ على المساكن المنشأة أو المشغولة لأول مرة بعد ١٨/٨/١٩٦٩ ، وكان الأولى أن يدمج هذا النص الأخير مع نص الفقرتين الأوليين من المادة ٦٦ حتى يتضح الربط بينه وبينهما ولا يوجد مجال للبس أو التساؤل .

وواضح من نص المادة ٦٧/١ أن توسيع الاعفاءات المشار اليها

لا يسرى الا على الضرائب التى تستحق عن سنة ١٩٧٧ فلا يكون له أثر على المستحق من الضرائب عن السنوات السابقة ، فهذه الضرائب الأخيرة لا يشملها التوسع فى الاعفاء سواء كان تم أدائها أو لم يتم ، فالباقي منها دون سداد الى وقت العمل بالقانون الجديد رقم ١٩٧٧/٤٩ يظل مستحقا حتى بعد صدوره ويلزم سداده .

ويلاحظ رابعا أن نص الفقرة الثالثة من المادة ٦٦ على اعفاء أصحاب العقارات التى أنشئت قبل أول يناير ١٩٤٤ من ضرائب الدفاع والأمن القومى قد جاء غير ذى موضوع لأنه يقرر اعفاء أصحاب العقارات المذكورة من ضرائب ليس عبؤها واقعا عليهم بل واقعا على شاغلي تلك العقارات بمقتضى القوانين ذاتها التى أنشأت الضرائب المشار اليها ، فلا محل لاعفاء أصحاب العقارات منها ، فالقانون رقم ١٩٥٦/٢٧٧ بفرض ضريبة الدفاع الأولى نص فى الفقرة الأخيرة من المادة الأولى منه على أن يقع عبء هذه الضريبة بالنسبة الى المبانى المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤ والخاضعة لأحكام القانون ١٩٤٧/١٢١ على المستأجر أو الشاغل للسكن ، وفيما يلى ذلك يقع على عاتق الممول الأصلي .

والقانون رقم ١٠٨ لسنة ١٩٦٢ المعدل بالقانون ١٩٦٤/١٣١ بفرض ضريبة الدفاع الثانية نص فيه على أن يسرى عليها حكم ضريبة الدفاع الأولى من حيث انها تقع على عاتق المالك الا فى المبانى المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤ فتكون على عاتق المستأجر .

والقانون رقم ١٩٦٧/١٣ المعدل بالقانون رقم ١٩٦٨/٣٢ بفرض ضريبة الأمن القومى نص فى المادة ٣ منه على أن تسرى فى شأن هذه الضريبة أحكام القانون رقم ١٩٤٦/٢٧٧ المشار اليه ، أى أنه جعل عبء هذه الضريبة بالنسبة للأمكن المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤ على المستأجر أو الشاغل ، مما لا محل معه للنص فى القانون الجديد على

اعفاء أصحاب هذه العقارات من تلك الضرائب التي ليس عليهم عبؤها أصلا .

وإذا كان لابد من اعمال هذا النص لأن اعمال النص أولى من اهماله ، فيمكن القول أنه ينطبق على الحالات التي يكون فيها البناء المنشأ قبل ١/١/١٩٤٤ لا يخضع لأي سبب كان لحكم المادة ٤ من القانون ١٩٤٧/١٢١ التي جمعت أجرته على أساس أجره شهر أبريل سنة ١٩٤١ ، غفى هذه الحالات تتقدم الحكمة التي من أجلها قرر القانون ١٩٥٦/٢٧٧ نقل عبء ضريبة الدفاع من على عاتق المالك الى عاتق المستأجر ، ويتمين الرجوع الى الأصل في ذلك واعتبار المالك ملزما بهذه الضريبة ، وحينئذ يرد عليه الاعفاء المنصوص عليه في المادة ٣/٦٦ من القانون ١٩٧٧/٤٩ ، وهي حالات قليلة بل نادرة .

ويلاحظ أخيرا على نص المادة ١/٦٧ الذي يوجب على لجان تقدير الايجارات والمحكمة المختصة مراعاة ذلك الاعفاء عند تقدير الأجرة وفقا لأحكام هذا القانون ، انه يوحي بأن المساكن المنشأة أو المشغولة لأول مرة بعد ١٨/٨/١٩٦٩ ستقدر أجرتها جميعا وفقا لأحكام هذا القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ مع أن هذا القانون الأخير لا تسري أحكامه المتعلقة بتحديد الأجرة الا على المباني التي يرخص في اقامتها من تاريخ العمل به ، أما المباني التي أنشئت أو شملت لأول مرة في الفترة ما بين ١٨/٨/١٩٦٩ و ٩/٩/١٩٧٧ ، فتسري على تقدير أجرتها أحكام القانون ١٩٦٩/٥٢ وكان الأولى أن تكون الاشارة الواردة في النص اليه لا الى القانون ١٩٧٧/٤٩ لأن أحكام القانونين في هذا الشأن مختلفة أشد الاختلاف .

أما الفقرة الثانية من المادة ٦٧ فقد جاءت بمزيد من التوسع في حدود شريحتي الاعفاء بالنسبة للمساكن التي تنشأ أو تشغل لأول مرة منذ تاريخ العمل بهذا القانون ، فجعلت الشريحة الأولى التي يرد عليها الاعفاء من الضريبة الأصلية والضرائب الاضافية معا حدها الأقصى ٨ ج

بدلا من خمسة بالنسبة للمساكن المنشأة منذ ١٨/٨/١٩٦٩ ، والشرحة الثانية التي يرد عليها الاعفاء من الضريبة الأصلية دون الضرائب الاضافية حدها الأدنى ٨ ج بدلا من ٥ ج بالنسبة للمباني السابقة عليها، وحدها الأعلى عشرة جنيئات بدلا من ثمانية .

وعلى ذلك يمكن اجمال نظام الاعفاء من الضرائب وفقا للقانونين ١٩٦١/١٦٩ و ١٩٧٧/٤٩ فيما يلي :

( أ ) بالنسبة للمساكن التي أنشئت أو شغلت لأول مرة قبل ١٨/٨/١٩٦٩ تظل أحكام الاعفاء الضريبي المنصوص عليها في القانون ١٩٦١/١٦٩ سارية ، وهي تجعل الاعفاء شاملا للضرائب الأصلية والاضافية في شريحة أولى حدها الأعلى ثلاثة جنيئات متوسط أجرة الغرفة الواحدة فيها ، وتقتصر هذا الاعفاء على الضريبة الأصلية فيما يقع في الشريحة الثانية التي حدها الأدنى ثلاثة جنيئات وحدها الأعلى خمسة جنيئات .

( ب ) بالنسبة للمساكن التي أنشئت أو شغلت لأول مرة بعد ١٨/٨/١٩٦٩ وقبل ٨/٩/١٩٧٧ ، تسري أحكام الاعفاء المقررة في الفقرتين الأوليين من المادة ٦٦ من القانون ١٩٧٧/٤٩ وهي تجعل الشريحة الأولى التي يشمل الاعفاء فيها الضريبة الأصلية والضرائب الاضافية حدها الأعلى خمسة جنيئات بدلا من ثلاثة بالنسبة للفئة السابقة وتجعل الشريحة الثانية التي يقتصر فيها الاعفاء على الضريبة الأصلية دون الضرائب الاضافية حدها الأدنى خمسة جنيئات وحدها الأعلى ثمانية جنيئات .

( ج ) وبالنسبة للمساكن التي أنشئت أو شغلت لأول مرة بعد العمل بالقانون ١٩٧٧/٤٩ ( أى بتاريخ ٩/٩/١٩٧٧ ) تسري أحكام المقرة الثانية من المادة ٦٧ من هذا القانون وهي تجعل الشريحة الأولى التي يشمل الاعفاء فيها الضريبة الأصلية والضرائب الاضافية معا حدها

الأعلى ٨ ج لتوسط أجرة الغرفة الواحدة فيها وتجعل الشريعة الثانية التي يقتصر فيها الاعفاء على الضريبة الأصلية دون الضرائب الإضافية حدها الأدنى ٨ ج وحدها الأعلى ١٠ ج .

١٠٠ — ادخال القانون رقم ١٣٦/١٩٨١ تعديلات أخرى على نظام الاعفاء من الضرائب — نص القانون رقم ١٣٦/١٩٨١ على اعفاء الأماكن المؤجرة لأغراض السكنى من جميع أنواع الضرائب الأصلية والإضافية وحتى من دخول إيراداتها في وعاء الضريبة المضافة على الأيراد ( المادة ١١ منه ) ، ولكن هذا الاعفاء لا يسرى إلا على الأماكن التي أنشئت أو تنشأ اعتباراً من ٩/٩/١٩٧٧ تاريخ بدء العمل بالقانون رقم ٤٩/١٩٧٧ وهو لذلك لا يسرى على فئة الأماكن التي نعالجها الآن وهي التي تخضع لأحكام القانون رقم ٤٦/١٩٦٢ ، فنكتفى بالإشارة إلى ذلك ونحبل في شأنه إلى ما سيحيى في المبحثين السابع والثامن الخاصين بالأماكن التي تسرى عليها أحكام القانون ٤٩/١٩٧٧ وأحكام القانون ١٣٦/١٩٨١ .

غير أن ما يستحق تسجيله في هذا الموضع إنما هو الغاء بعض الضرائب الإضافية الغاء عاماً يشمل جميع فئات الأماكن أي كان تاريخ انشائها وأياً كان القانون الذي تخضع له بحسب هذا التاريخ ، وهي ضريبتا الدفاع الأولى والثانية وضريبة الأمن القومي وضريبة الجهاد ، حيث قد صدر بالغائها جميعاً نص المادة الثالثة من قانون الإصدار للقانون رقم ١٥٧/١٩٨١ بشأن الضرائب على الدخل وهو يقضى بأن تلغى ضريبة الجهاد المفروضة بالقوانين أرقام ١١٣/١٩٧٣ بفرض ضريبة جهاد على إيرادات رؤوس الأموال المنقولة وعلى الأرباح التجارية والصناعية وعلى كسب العمل ، ١١٧/١٩٧٣ بشأن غرض ضريبة جهاد على بعض الأطنان الزراعية الخاضعة لأحكام القانون ١١٣/١٩٣٩ الخاصة بضريبة الأطنان ، ١١٨/١٩٧٣ بشأن غرض ضريبة جهاد على ملاك العقارات الخاضعة لأحكام القانون ٥٦/١٩٥٤ بشأن ضريبة

العقارات المبنية ، كما تلغى كل من الضريبة الإضافية للدفاع وضريبة الأمن القومي المنصوص عليهما في القانونين رقمي ٢٧٧/١٩٥٦ بفرض ضريبة اضافية للدفاع و ٢٣/١٩٦٧ بفرض ضريبة لأغراض الأمن القومي .

ولم ينص في القانون المذكور على تاريخ بدء سريان هذا الالغاء ، فيسرى عليه حكم المادة ١٨٨ من الدستور الدائم ، ويكون سريانه بعد شهر من تاريخ نشر القانون وقد تم نشره في الجريدة الرسمية بتاريخ ١٠ سبتمبر ١٩٨١ . وقد قامت عملاً بمأموريات الموائد بتطبيق ذلك باعفاء المولين من هذه الضرائب التي كانت تستحق عليهم عن سنة ١٩٨١ وهي بنسبة ٣٣٪ واعفائهم منها كلها ابتداء من أول يناير ١٩٨٢ .

١٠٠ مكر - بيان كيفية اضافة الضرائب الواجبة الاداء الى القيمة الاجبارية المحسوبة وفقاً للقانون ٤٦/١٩٦٢ - بعد أن حددت المادة الأولى من القانون ٤٦/١٩٦٢ في فقرتها الأولى مقدار العائد الصافي الذي يحق للمالك أن يجنيه من المبنى الذي استثمر فيه ماله بخمسة في المائة من قيمة الأرض والمباني فضلاً عن ثلاثة في المائة من قيمة المباني مقابل استهلاك رأس المال والمصروفات الخ ، قررت في فقرتها الثانية أن هذا العائد يجب أن يضاف اليه ما يخصه من الضرائب العقارية الأصلية والاضافية المستحقة مع مراعاة الاعفاءات المقررة بالقانون ١٦٩/١٩٦١ .

ولم يبين القانون كيفية حساب الضرائب التي تضاف الى هذا العائد الصافي ليتكون من مجموعها الأجرة التي يلزم بها المستأجر .

وقالت المذكرة الايضاحية في ذلك « واذ أوجب نص المادة الأولى من المشروع مراعاة الاعفاءات المقررة بالقانون ١٦٩/١٩٦١ ، فليس مفاد ذلك أنه - في تطبيق أحكام هذا المشروع - تسرى القواعد التي نص عليها القانون المشار اليه والتي تقضى بخفض الاجارات بمقدار



الاعفاء ، وذلك لأن الإيجار وفقا للمشروع محدد بنص القانون ولا محل لافتراض المغالاة فيه . وإنما تكون الاعفاءات المشار إليها متحققة بالنسبة للمباني الخاضعة للمشروع بمجرد عدم تعلية الضريبة على القيمة الإيجارية بالنسبة للعقارات التي تتوافر فيها شروط الاعفاء وفقا للقانون ١٩٦٩/١٩٦١ المشار إليه . وأعمال نص المادة الأولى من المشروع وتحديد كيفية تطبيقها وبيان المقصود منها يقتضى التمييز بين الفروض الآتية :

**الفرض الأول** — إذا انضخ ، بعد اعتماد لجان التقدير المنصوص عليها في المادة ٤ من المشروع للقيمة الإيجارية المحددة وفقا للبندين ١ ، ب من المادة الأولى منه وتوزيعها على الوحدات السكنية ، أن متوسط الإيجار الشهري للحجرة بالوحدة السكنية لا يتجاوز ثلاثة جنيهات أعفيت تلك الوحدة السكنية من الضريبة الأصلية على العقارات المبنية ومن الضرائب الإضافية المتعلقة بها اعفاء كاملا وذلك بموجب أحكام القانون ١٩٦٩/١٩٦١ ومن ثم لا تضاف الى القيمة الإيجارية التي خصت تلك الوحدة السكنية بمقتضى قرار لجان التقدير أية ضرائب أصلية أو إضافية (١٠٧) .

**الفرض الثاني** — أما إذا ظهر بعد اعتماد تلك القيمة وتوزيعها وفقا

---

(١٠٧) يلحظ ما تقدم من أن الاعفاء المقرر بالقانون ١٩٦٩/١٩٦١ لا يشمل الا الضرائب الإضافية التي كانت مفروضة في تاريخ نفاذه . أما ما استحدثت بعد ذلك فلا يشمل . وهو لذلك لا يشمل ضريبة الدفاع الثانية المقررة بالقانون ١٩٦٢/١٠٨ المعدل بالقانون ١٩٦٤/١٣١ ولا ضريبة الامن القومي المقررة بالقانونين ١٩٦٧/٢٣ و ١٩٦٨/٣٢ ولا رسم النظافة المفروض بقرار محافظ القاهرة رقم ١٩٦٨/٦٩ اعمالا للقانون ١٩٦٧/٣٨ وجعلتها ٥٠٪ بالنسبة للاماكن التي تقع في الشريحة الاولى التي لا يتجاوز متوسط الاجرة الشهري للغرفة الواحدة فيها ٣ جنيهات فتضاف جميع هذه الضرائب المستحدثت الى القيمة الإيجارية المحسوبة وفقا للبندين ١ ، ب من المادة الاولى من القانون ١٩٦٢/٤٦ ويتحملها المستأجر . وهذا بخلاف ضريبة الجهاد المنشأة بالقانون رقم ١٩٧٣/١١٨ الذي جعلها على عاتق الملك وحظر عليه تحصيلها للمستأجر . ( انظر ما تقدم في النبذة السابقة ) .

لما تقدم أن متوسط الايجار الشهري للحجرة الواحدة بالوحدة السكنية يزيد على ثلاثة جنيهات ولا يجاوز خمسة جنيهات ، فإن تلك الوحدة تعفى من الضرائب الأصلية اعفاء كاملا عملا بأحكام القانون ١٦٩/ ١٩٦١ ولا يضاف الى القيمة الاجارية التى سبق أن اعتمدتها لجان التقدير للوحدة السكنية المشار اليها الا ما يخص تلك الوحدة من الضرائب الاضافية دون غيرها (١٠٨) .

**الفرض الثالث —** أما اذا تبين — بعد اعتماد القيمة الاجارية وتوزيعها على وحدات العقار — أن متوسط الايجار الشهري للحجرة الواحدة بالوحدة السكنية يجاوز خمسة جنيهات ، فلا تتمتع تلك الوحدة بأى اعفاء عملا بأحكام القانون ١٦٩/ ١٩٦١ ويضاف الى القيمة الاجارية المعتمدة لها ما يخصها من الضرائب الأصلية والاضافية على السواء .

وظاهر أن المذكرة لم توضح تسيئا من نص القانون ذاته عندما قررت أن يضاف الى القيمة الاجارية المحددة وفقا للبندين ١ ، ب ما يخصها من الضرائب الأصلية والاضافية ، اذ يبقى تعيين ما يخص المبنى من الضرائب أولا ، واضافته الى تلك القيمة الاجارية ثانيا ، كى يتكون من مجموعهما الايجار الشهري الكامل ، ثم بعد ذلك يستنزل منه قيمة الاعفاءات الضريبية لمعرفة ما يجب على المستأجر دفعه .

ويلاحظ أن الأحكام المتعلقة بحساب الضريبة العقارية وبالاعفاءات الضريبية أحكام عامة تسرى على جميع المباني سواء منها ما يخضع للقانون ٤٦/ ١٩٦٢ وما يخضع منها للقوانين السابقة عليه ، فوجب أن يكون تطبيق هذه الأحكام بشكل واحد مطرد بالنسبة لجميع المباني

---

(١٠٨) وقد تقدم فى النبذة السابقة انها تبلغ  $\frac{11}{10} \times 15\%$  من القيمة الاجارية .

قديمها وجديدها • بل الواقع أن تلك الأحكام وضعت قبل صدور القانون ١٩٦٢/٤٦ أى بمراعاة وضع الأماكن الخاضعة للقوانين السابقة • وهى تلخص فى التعويل على الإيجار الشهرى الكلى للوحدة السكنية ، أى بما فيه جميع الضرائب الأصلية والإضافية التى كانت تفرض على المالك • والمعبرة فى ذلك بالإيجار الشهرى الكلى المبين فى دفاتر الحصر والتقدير (١٠٩) ، فهو الذى يتخذ أساسا لحساب متوسط الإيجار الشهرى للحجرة ، ذلك المتوسط الذى يحدد فئة الوحدة السكنية من حيث الضريبة التصاعدية ، ويحدد فى الوقت ذاته وضعها من حيث الإعفاء الضريبى •

يبين من ذلك أن شرائح الضريبة التصاعدية وفئات الإعفاء الضريبى تتحدد على أساس الإيجار الشهرى الكلى المبين فى دفاتر الحصر مقسوما على عدد حجرات الوحدة السكنية مع إضافة صالة واحدة إن وجدت صالة أو أكثر ، أى أن حدود تلك الشرائح والفئات ينظر فيها الى الإيجار الشهرى الكلى دون استئزال قيمة الضرائب منه • فالوحدة السكنية المقيدة أجرتها فى دفاتر الحصر ثلاثة عشر جنيها شهريا فى الوقت الذى كان فيه المالك يدفع عنها ضرائب أصلية وإضافية تبلغ  $\frac{11}{100}$  - ١٥٪ من تلك الأجرة أى نحو ٢ جنيه و ٤٥ مليما تقسم أجرتها الكلية وقدرها ١٣ جنيه ، لا الصافى الذى لا يجاوز ١٠ جنيه و ٩٥٥ مليم ، على عدد حجراتها ، فإذا كانت الحجرات أربعة غان الوحدة السكنية تدخل من حيث الضريبة التصاعدية فى الشريحة الثانية التى تحسب ضريبتها الأصلية بنسبة ١٥٪ وتدخل أيضا من حيث الإعفاء الضريبى فى الفئة الثانية التى تمنى من للضرائب الأصلية دون الضرائب الإضافية فى حين أننا لو عولنا على صافى أجرتها بعد خصم الضرائب

---

(١٠٩) مصر ( الدائرة الثانية ) ٢٠ أكتوبر ١٩٦٢ فى القضية رقم ٤٠٨٩ لسنة ١٩٦٢ والقرار التفسيرى رقم ١ لسنة ١٩٦١ الصادر من اللجنة المشكلة طبقا للمادة ٥ من القانون ١٩٦١/١٦٩ •

وقسمنا هذا الصافي وقدره ١٠ جنيه و ٩٥٥ مليم على أربع حجرات ،  
فإن هذه الوحدة تقع في الشريحة الأولى التي تحسب عليها الضريبة  
الأصلية بنسبة ١٠٪ فقط بدلا من ١٥٪ وتقع في الفئة الأولى أيضا من  
حيث الإعفاء الضريبي ، فتعفى من جميع الضرائب الأصلية والاضافية .  
والفرق بين الطريقتين واضح لا يحتاج الى مزيد بيان •

ومن المسلم أن الطريقة الأولى هي التي كانت متبعة دون أى شك  
أو تردد في ظل جميع القوانين السابقة على القانون ١٩٦٢/٤٦ ، وأنها  
ظلت حتى بعد صدور هذا القانون الأخير هي المتبعة بالنسبة الى جميع  
المباني الخاضعة للقوانين السابقة •

أما الأماكن الخاضعة للقانون رقم ١٩٦٢/٤٦ أو للقانون ٥٢/  
١٩٦٩ الذي حل محله فتقوم بشأنها صعوبة ناتجة من أن تقدير أجرتها  
الشهرية الكلية التي تقابل الأجرة الشهرية الكلية للمباني الخاضعة  
للقوانين السابقة ، وهي الأجرة التي يجب أن تتخذ أساسا لحساب  
الضريبة التصاعدية ولحساب الاعفاء الضريبي ، يجب أن تشمل الضرائب  
المستحقة عنها ، ومن أن حساب الضرائب المستحقة عنها يفترض هو  
ذاته معرفة ايجارها الشهري الكلي •

لذلك اختلفت الآراء في كيفية حساب الضرائب التي تضاف الى  
العائد الصافي بالنسبة للأماكن الخاضعة للقانون ١٩٦٢/٤٦ أو القانون  
٥٢/١٩٦٩ •

وقد ذهب رأى 'لى أن القيمة الايجارية تصب أولا على أساس  
٥٪ من قيمة كل من الأرض والمباني وتحسب الضرائب على هذه القيمة  
الايجارية ثم يضاف اليها بعد ذلك ٣٪ من قيمة المباني لمصروفات  
الصيانة والاستهلاك والادارة ، ولكن هذا الرأى يخالف القواعد المتبعة  
في شأن المباني الخاضعة للقوانين السابقة ، اذ هو يتخذ أساسا لحساب  
الضريبة العائد الصافي المقدر بخمسة في المائة أى أنه يحسب الضريبة

من خارج القيمة الايجارية الصافية في حين أن القواعد المتبعة بالنسبة الى الأماكن الأخرى تحسب الضريبة من داخل الايجار الكلى ، فضلا عن أنه لا سند له من القانون يبرر هذه المغايرة في طريقة الحساب .

اذلك رغضت الجمعية العمومية للقسم الاستشارى بمجلس الدولة بجنسة ٢ يناير ١٩٦٣ الأخذ بهذا الرأى ولكنها ذهبت في هذه الفتوى الى أنه يتعين تحديد قيمة الضريبة على العقارات المبنية بالنسبة المحددة في القانون رقم ١٩٥٤/٥٦ من القيمة الايجارية المحددة وفقا للقانون رقم ١٩٦٢/٤٦ وذلك بعد استئزال ما يوازى ٣٠٪ من القيمة الايجارية المشار اليها كمقابل للمصروفات التى يتكبدها المالك (١١٠) .

وقد أكدت الجمعية العمومية نفسها هذا الرأى مرة أخرى في فتاوها الصادرة بتاريخ ١٦ فبراير ١٩٦٦ ملف ١٣٢/٢/٣٧ حيث قررت أن وعاء الضريبة على إيرادات العقارات المبنية هو القيمة الايجارية التى حددها المشرع في البندين أ ، ب من المادة الأولى من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد ايجار الأماكن وهى التى على أساسها يحدد نصاب الاعفاء أو الخضوع للضرائب الاضائية أو الضرائب الأصلية والاضائية مع . أما هذه الضرائب ذاتها فلا تدخل في القيمة الايجارية التى تعتبر وعاء للضريبة العقارية .

ولم يف الت الجمعية العمومية أن تلاحظ أن هذا الرأى يتعارض مع طريقة حساب الضريبة على العقارات الخاضعة للقوانين السابقة على القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ (١١١) ، ولكنها اعتبرت أن هذا القانون يعتبر ناسخا لما يتعارض مع أحكامه من تلك القوانين .

---

(١١٠) ملف الجمعية العمومية رقم ١٤ - ١٥/٢ .  
(١١١) انظر نص الفتوى المشار اليها منشورا في الطبعة الرابعة من هذا الكتاب ص ٨٢٨ ، وفتوى ادارة الفتوى والتشريع لوزارة الاسكن بتاريخ ١٤/١١/١٩٦٥ ملف ٣٠/١٥/٢٨ في ص ٨٣١ من الطبعة المفصل اليها .

ولم يغير القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ شيئاً من ذلك حيث ان نص المادة ١٤ منه المقابلة للمادة الأولى من القانون ١٩٦٢/٤٦ وللمادة ١٠ من القانون ١٩٦٩/٥٢ جاءت مطابقة لهاتين المادتين •

١٠١ — جواز الاتفاق على نقل عبء الضرائب — هذه هي الضرائب الاضافية على العقارات المبنية التي فرضت أكثرها — بنص القوانين التي أنشأتها — على عاتق مالكي تلك العقارات وأقلها على عاتق المستأجرين على الوجه الذي تقدم بيانه ، الا اذا اتفق الطرفان في عقد الايجار على نقل عبء هذه الضرائب كلها أو بعضها من الطرف المكلف بها قانوناً الى الطرف الآخر وفقاً للمادة ٥٦٧ فقرة ٣ و ٤ من القانون المدني (١١٢) ، وكذلك فيما يتعلق بالضريبة الأصلية على العقارات المبنية التي تقدم أنها ضريبة تصاعدية بالنسبة للمباني المعدة للسكن وأن حددها الأدنى ١٠٪ من القيمة الايجارية الصافية تعادل ٨٪ من الأجرة الشهرية الكلية ، فان النصوص التي تقدمت الاشارة الى أنها تجعل بعض هذه الضرائب على عاتق المؤجرين وبعضها على عاتق المستأجرين لا تحول دون اتفاق الطرفين على ما يخالفها ، حيث أجازت المادة ٥٦٧ فقرة رابعة مدني صراحة الاتفاق على نقل الضرائب التي تقع أصلاً على عاتق المؤجر الى عاتق المستأجر (١١٣) ، وقد تأيد ذلك بنص المادة ١٠ فقرة ثانية من القانون ١٩٦٩/٥٢ على أن « يضاف الى الأجرة المحددة وفقاً لما تقدم ما يخصها من الضرائب العقارية الأصلية والاضافية ، كل ذلك

---

(١١٢) في هذا المعنى مصر ( الدائرة ٩ ) ٢٤ فبراير ١٩٦٨ في القضية ١٩٦٥/٦٤٥ ، وايضا مصر الابتدائية ٢٤ مارس ١٩٧٢ في القضية رقم ١٠١٢٢ سنة ١٩٧١ مدني كلى شمال القاهرة ، وايضا السهنوري في الوسيط ج ٦ ص ٢٦٣ وما بعدها ، أوبرى ورو ج ٥ نبذة ٣٦٦ ص ٢٣٠ .

(١١٣) وفي القانون العراقي قضت الهيئة العامة لمحكمة التمييز (بغداد) بأن الشرط التقاضي بتحويل المستأجر ضريبة العقار المستأجر يعتبر صحيحاً وليس فيه مخالفة للنظام العام أو لقانون ضريبة العقار في تعيين المكلف أمام السلطة المالية ( تمييز بغداد ٤٦/هيئة عليا/١٩٧١ تاريخ ١٩٧١/١٠/٩ مجلة القضاء سنة ١٩٧١ العدد الرابع ص ٢٢٤ ) .

مع عدم الاخلال بأحكام القوانين الأخرى الخاصة بالتزامات كل من المؤجرين والمستأجرين بشأن الضرائب والرسوم » • ولا شك في أن المادة ٥٦٧/٤ مدني تدخل ضمن القوانين الأخرى التي أشير الى عدم الاخلال بها •

ولكن حكمها لا يسرى اذا اصطدم بنص آمر في القانون الذي يفرض الضريبة كنص المادة الثانية من القانون رقم ١١٨/١٩٧٣ بفرض ضريبة جهاد على ملاك العقارات المنشأة أو التي شغلت لأول مرة بعد ٥ نوفمبر ١٩٦١ والتي يزيد متوسط الايجار الشهري للحجرة في الوحدة بها عن ثلاثة جنيهات على أن يقع عبء هذه الضريبة على المالك أو من له حق الانتفاع ولا يحملها للمستأجر ، وكنص القانون ١٣١/١٩٦٤ الصادر بإضافة فقرة الى المادة الأولى من القانون ١٠٨/١٩٦٢ بفرض زيادة ضريبة الدفاع اذ نص صراحة على أن هذه الزيادة يلزم بها المالك ولا يحملها للمستأجر مع ملاحظة أن هذا النص الأخير لا يسرى على المباني الخاضعة للقانون ٤٦/١٩٦٢ كما تقدم بيانه في نبذة ٩٩ •

وهنا يثور التساؤل عما اذا كان نص الفقرة الثانية من المادة الأولى من القانون ٤٦/١٩٦٢ القاضي بأن تضاف الى القيمة الايجارية المحسوبة وفقا للبندين أ ، ب من الفقرة الأولى من تلك المادة الضرائب الأصلية والاضافية التي لم تشملها الاعفاءات الضريبية المقررة بالقانون ١٦٩/١٩٦١ ( ومثله نص الفقرة الثانية من المادة العاشرة من القانون ٥٢/١٩٦٩ ) يعتبر أمرا بحيث لا يجوز الاتفاق على ما يخالفه أم لا •

وللجواب عن ذلك يجب أن ننظر الى تكييف الأجرة التي حددها المشرع بالمادة الأولى من القانون المذكور وهي أنها تعتبر الأجرة القانونية أو تمثل الحد الأقصى لما يجوز للمؤجر أن يتقاضاه من المستأجر ، ولكنها لا تمنع المؤجر من التأجير بأجرة أقل من ذلك الحد الأقصى • ويتربط على ذلك أنه يجوز للمالك أن يتفق على أن يأخذ هو

على عاتقه الضرائب الأصلية والاضافية التي لم يشملها الاعفاء ، كلها أو بعضها ، ويكون هذا الاتفاق صحيحا وفقا للمادة ٥٦٧ غقرة ٣ و ٤ مدني (١١٤) .

وقد أقرت محكمة النقض ذلك حيث قررت أنه ولئن كان القانون الذي يفرض ضريبة معينة يعتبر قانونا آمرا فيما يتعلق بفرضها ، الا أنه لا يعتبر كذلك فيما يتعلق بتعيين الشخص الذي يلزم بها ، فيجوز الاتفاق بين المؤجر والمستأجر على مخالفة هذا التعيين ، وهو الاستفادة من المادة ٥٦٧ طالما أن هذا الاتفاق لا يتعارض مع نص القانون أو قاعدة تعيين حد أقصى للأجرة القانونية (١١٤مكرر) .

غير أنه يشترط لصحة هذا الاتفاق أن يكون المالك على بينة من حقيقة الأمر فيه بحيث لو قبل المالك التحمل بمعبء الضرائب اعتمادا على أنه سيقاضي أجرة معينة ، ثم تغير الأساس الذي اعتمد عليه ، بطل اتفاقه على تحمل عبء الضرائب . فمثلا اذا أبرم عقد ايجار في أواخر نوفمبر ١٩٩١ عن مبنى حديث الانشاء بأجرة حرة اتفق عليها الطرفان دون أن يرد على ارادتهما أى قيد واتفق فيها على أن المالك يتحمل كافة الضرائب ، ثم سرى القانون ١٩٩٢/٤٦ على هذا المبنى بسبب عدم تأجيله أو شغله قبل ٥ نوفمبر سنة ١٩٩١ ، فخضعت أجرته الى تحديد اللجان ثم الى التقدير الحكمي الذي قضى به القانون رقم ١٩٩٥/٧ وخفضت بنسبة ٣٥٪ فانه لايد من التسليم بأن اتفاق الطرفين على أن يتحمل المالك كافة الضرائب كان ملحوظا فيه تقاضيه الأجرة الاتفاقية العالية ، وأنه بزوال هذه الأجرة وباحلال القانون محلها الأجرة القانونية

---

(١١٤) في هذا المعنى بخصوص جواز الاتفاق على نفل عبء ضريبي الدفاع والامن القومي : نقض مدني ٢٠ أبريل ١٩٧٧ في الطعن رقم ٦٩٠ سنة ٤٢ ق مجموعة أحكام النقض ٢٨ — ١٠١٢ — ١٧٢ .

(١١٤مكرر) نقض مدني ٢٠ يونيو ١٩٨١ في الطعن رقم ٩٠٩ سنة ٤٨ ق .



المخفضة بنسبة ٣٥٪/ يزول سبب الاتفاق على تحمل المالك الضرائب ،  
فيسقط هذا الاتفاق ولا يعمل به ، لأنه مادام المستاجر يتمسك بالأجرة  
القانونية المخفضة بنسبة ٣٥٪/ والتي اعتبرها المشرع قابلة لأن تضاف  
ليها كافة الضرائب التي لم يعف منها المالك ، فانه لا يجوز له أن يتمسك  
في الوقت ذاته بالاتفاق الذي ارتضاه المؤجر اعتمادا على الأجرة  
الاتفاقية المجزية •

#### ١٠٢ — لجان تقدير القيمة الإيجارية وأجراءاتها — تنص المادة

٤ فقرة أولى من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ المعدل بالقانون ١٣٣/ ١٩٦٣  
على أن « تختص لجان تقدير القيمة الإيجارية المنصوص عليها  
في المادة ١٣ من القانون ٥٦ لسنة ١٩٥٤ المشار اليه بتحديد ايجار المباني  
الخاضعة لهذا القانون وتوزيعها على الوحدات ، على أن يعدل تشكيلها  
بأن يضم الى عضويتها اثنان من المهندسين والموظفين في الحكومة  
أو بالمجالس المحلية يصدر باختيارهما قرار من المحافظ ، وتكون رئاسة  
اللجنة للموظف الأعلى درجة من الأعضاء أو الأقدم عند تساوى  
الدرجة » •

والمادة ١٣ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ المعدل بالقانون رقم  
٥٤٩ لسنة ١٩٥٥ تنص على أن يتولى تقدير القيمة الإيجارية في كل مدينة  
أو محافظة لجان مكونة من أربعة أعضاء اثنان منهم من موظفي الحكومة  
أو من موظفي المجلس البلدى متى كان لهذا المجلس حق ربط وتحصيل  
الضريبة ، وتكون الرئاسة لأحدهما ، واثنان من مالكي العقارات المبنية  
بالمدينة أو القسم أو البندر التي يتم فيها التقدير يعينهما سنويا وزير  
المالية والاقتصاد أو وزير الشؤون البلدية كل فيما يخصه أو من ينييه  
عنه في ذلك •

ويخلص من هذين النصين أن لجان تحديد ايجار المباني الخاضعة  
لأحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ تتكون من ستة أعضاء ، اثنان منهم

من الهندسية الموظفين بالحكومة أو بالمجالس المحلية يصدر باختيارهما قرار من المحافظ ، واثنان من موظفي الحكومة أو موظفي المجلس البلدى ، واثنان من الملاك • وتكون رئاسة اللجنة للأعلى درجة من الأعضاء الموظفين بما فيهم المهندسان ، وعند التساوى فى الدرجة بين اثنين أو أكثر للأقدم من بينهم • والظاهر أن المشرع يقصد الأقدم فى الدرجة لا الأقدم فى الوظيفة بوجه عام •

وتنص المادة ١/٦ من القانون ١٩٦٢/٤٦ على أن تباشر اللجان والمجالس المشار إليها فى المادتين ٤ و ٥ أعمالها فيما يتعلق بتنفيذ أحكام هذا القانون وفقا للشروط والأوضاع التى يصدر بها قرار من وزير الاسكان والمرافق • وتنفيذا لذلك صدر القرار الوزارى رقم ٥٤٠ لسنة ١٩٦٢ ، كما صدر قرار وزارى آخر رقم ١٦٨/١٩٦٢ بتشكيل لجان استشارية ترجع إليها لجان تقدير القيمة الاجبارية (١١٥) •

وتنص الفقرة الثانية من المادة ٤ من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ المعدلة بالقانون ١٩٦٣/١٣٣ على أنه يشترط لصحة انعقاد اللجنة حضور أربعة أعضاء على الأقل ، على أن يكون من بينهم المهندسان المنضمان الى اللجنة وأحد العضوين الموظفين (١١٦) • وتصدر قراراتها

---

(١١٥) انظر هذه القرارات فى الطبعة الرابعة من هذا الكتاب •  
(١١٦) وتعتبر القرارات التى تصدر من لجنة غير منعقدة انعقادا صحيحا لا وجود لها من الناحية القانونية كقرارات صادرة من لجنة تقدير الاجارات ، أى انها تعتبر قرارات منعقدة لا قرارات باطلة فحسب ، ولا يترتب على قبولها أو عدم الطعن فيها تصحيح ما شابها من عيب جسيم • وبقتضى الامر فى مثل هذه الحالة اعادة انعقاد اللجنة على نحو صحيح وعرضي أمر التقدير عليها من جديد واصدار قرارات جديدة فى هذا الشأن • وهذه القرارات الجديدة هى التى يمكن الطعن فيها بالطريقة التى رسمها القانون ( فى هذا المعنى فتوى ادارة الفتوى والتشريع لوزارة الاسكان والمرافق والحكم المحلى وهيئة تناء السويس بتاريخ ١٥/٢/١٩٦٧ ملف رقم ٣٦/١٦/٢٧٤ ) •

بأغلبية أصوات الحاضرين ، وعند التساوى يرجح رأى الجانب الذى منه الرئيس .

وتكون هذه القرارات قابلة للطعن فيها أمام مجلس المراجعة ( المادة ٥ من القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ) .

وقد استبدل القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بهذه اللجان لجناها أخرى بتشكيل مختلف نص عليها فى المادة ٨ منه ، ولكنه أبقى على اللجان المشكلة وفقا للقانون ٤٦/١٩٦٢ طوال المدة اللازمة لتفريغ فيها من تقدير القيمة الإيجارية فى الحالات المعروضة عليها . أما الحالات التى لم يسبق عرضها على تلك اللجان قبل صدور القانون ٥٢/١٩٦٩ ، فيتمتع عرضها على اللجان الجديدة ( أنظر ما سيجىء فى نبذة ١٣١ ) .

كذلك ألقى القانون رقم ٥٢/١٩٦٩ التظلم من قرارات اللجان الى مجالس المراجعة وجعل هذا التظلم يرفع الى المحكمة الابتدائية ، ونص فى المادة ٤٢ منه على أن التظلمات المعروضة على مجالس المراجعة وقت صدوره تحال الى المحاكم الابتدائية الكائن فى دائرتها العقار وذلك بغير رسوم وبالحالة التى تكون عليها .

ونص القانون رقم ٤٩/١٩٧٧ فى المادة ٨٥ منه على أن تستمر المحاكم فى نظر الدعاوى التى أقيمت قبل العمل بهذا القانون طبقا للقواعد والجراءات السارية قبل نفاذه ، وتطبيقا لذلك فإن التظلمات من قرارات لجان تقدير الأجرة المنشأة بالقانون ٤٦/١٩٦٢ التى مازالت منظورة وقت بدء العمل بالقانون ٤٩/١٩٧٧ أمام المحكمة الابتدائية التى يقع فى دائرتها العقار يستمر نظرها أمام تلك المحكمة طبقا للقواعد والجراءات المقررة بالقانون رقم ٥٢/١٩٦٩ بناء على المادة ٤٢ من هذا القانون الأخير .

### ١٠٣ — اختصاص لجان تقدير القيمة الاجبارية واجراءاتها

**وكيفية التقدير** — كانت المادة ٤ من القانون رقم ١٩٦٢/٤٦ تنص على أن تختص لجان تقدير القيمة الاجبارية المنصوص عليها في المادة ١٣ من القانون رقم ١٩٥٤/٥٦ المشار اليه بتحديد ايجار المباني الخاضعة لهذا القانون وتوزيعها على الوحدات ، أى أن منوط هذا الاختصاص كان خضوع المباني للقانون ١٩٦٢/٤٦ . وقد تقدم أن المباني التي تخضع لهذا القانون ثلاث فئات تعين بحسب تواريخ الانشاء والشغل (١١٧) ، فان كانت تلك التواريخ مسلمة لا نزاع فيهما تعين على أساسها خضوع المباني أو عدمه لذلك القانون وكذلك اختصاص لجان التقدير المشار اليها أو عدمه .

فاذا ادعى المالك مثلاً أن المكان المؤجر قد تم انشاؤه وشغله لأول مرة قبل ٥ نوفمبر ١٩٦١ ، فانه كان يترتب على صحة ادعائه عدم سريان القانون ١٩٦٢/٤٦ على هذا المكان وبالتالي عدم اختصاص لجان التقدير المشار اليها في هذا القانون بتحديد أجرته (١١٨) .

وكانت الفقرة الرابعة من المادة ٤ من القانون ١٩٦٢/٤٦ المعدلة بالقانون ١٩٦٣/١٢٣ تنص على أنه « يجب على مالك العقار قبيل اعداده للاستعمال أن يخطر اللجنة التي يقع في دائرتها العقار بذلك لتقوم بتحديد الايجار وتوزيعه على وحدات البناء ، على أن يتم هذا الاخطار في موعد لا يجاوز ٣٠ يوماً من تاريخ نفاذ أول عقد ايجار عن أية وحدة من وحدات البناء أو من تاريخ شغلها لأول مرة بأية صورة من صور الاستعمال . ويتم الاخطار خلال ثلاثين يوماً من تاريخ العمل بهذا القانون بالنسبة الى الحالات القائمة وقت العمل به والتي لم يسبق الاخطار عنها » .

---

(١١٧) انظر نبذة ٨٨ .

(١١٨) في هذا المعنى الجيزة الابتدائية ( الدائرة ٥ ايجارات ) ٢٩ ديسمبر ١٩٦٦ في القضية رقم ٨٨٩ سنة ١٩٦٥ .

وظاهر أن هذا النص كان يجعل الاختصاص المكانى بتقدير أجرة عقار ما ، للجنة التى يقع فى دائرتها هذا العقار ، فلا يكون لأى لجنة اختصاص فى تقدير أجرة مكان واقع فى دائرة لجنة أخرى .

ومؤدى ذلك أن القرار الصادر من اللجنة المختصة مكانيا هو القرار المعمول عليه فى تحديد القيمة الايجارية . فإذا قامت لجنة أخرى غير مختصة مكانيا بتقدير القيمة الايجارية من جانبها وأخطرت كلا من المالك والمستأجرين ، فإن قرارها لا يعمل به لمخالفته القانون .

وأجازت الفقرة الخامسة من المادة ٤ المذكورة للمالك أن يقدم الى اللجنة المستندات المثبتة لقيمة الأرض والمباني لتستعين بها عند تقدير الايجار ، وأن يقدم اليها مقترحاته فى شأن توزيع الايجار على وحدات البناء .

وقد نصت المادة ٧ المعدلة بالقانون ١٣٣/١٩٦٣ على عقاب المالك الذى لا يخطر اللجنة فى المواعيد سالفة الذكر بالحبس مدة لا تتجاوز ثلاثة شهور وبغرامة لا تتجاوز مائتى جنيه أو باحدى هاتين العقوبتين .

وقد أجازت الفقرة الأخيرة من المادة الثانية من القرار الوزارى رقم ٥٤٠ لسنة ١٩٦٢ للجنة التقدير أن تستعين بكافة الوسائل للاستدلال على الأماكن التى يتخلف ملاكها عن الاخطار عنها . ولا شك أن خير ما تستطيع لجنة التقدير أن تستعين به فى هذا الشأن هو دفاتر الحصر الخاصة بالضريبة العقارية على المباني .

هذا فضلا عن أن المستأجرين تدفعهم مصلحتهم الى اخطار لجنة التقدير اذا لم يخطرها المالك ، فيجوز لهم اخطارها . ويجوز للجنة أن تعمل على هذا الاخطار مادام لها أن تستعين بكافة الوسائل على الاستدلال على المباني التى لم يخطرها عنها ملاكها ، ولكن لا يجوز للجنة أن تعمل على الاخطار المرسل اليها من المستأجر الا بعد أن تتأكد من أن

المكان المخطر عنه يخضع حقيقة للقانون رقم ١٩٦٢/٤٦ ، لأنه اذا كان المكان قد أنشئ قبل ١٩٦١/١١/٥ فلا تختص اللجنة بتقدير أجرته ، واذا ادعى المستأجر فى اخطاره أنه قد أدخلت على المكان الأعلى تعديلات جوهرية فى ظل القانون ١٩٦٢/٤٦ تجعله فى حكم المنشأ حديثا ولم تثبت صحة هذا الادعاء • فتكون اللجنة غير مختصة • فاذا نظرت فى الطعن رغم ذلك كان قرارها متعين الالغاء لصدوره من جهة غير مختصة (١١٩) •

ويجب أن يرفع المالك بالاضطار المذكور المستندات الدالة على قيمة الأرض المقامة عليها المبنى فى وقت البناء ، وكذلك المستندات الدالة على تكاليف المبنى والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق العامة مثل دفتر الشروط والمواصفات وجداول الكميات وفئات الأسعار لجميع الأعمال وعقد المقاوله وغير ذلك ، كما يقدم المالك بيانا بالمساحات المبنية ومتوسط تكاليف المتر المسطح فى كل دور ، وله أن يبدى مقترحاته نحو توزيع الاجار على وحدات البناء ( المادة ٣ من القرار الوزارى ) • وللمالك أن يقدم ما يراه من هذه المستندات والمقترحات الى ما قبل صدور قرار اللجنة •

وقد أجاز القانون للمالك أن يقدم الى اللجنة المستندات المثبتة لقيمة الأرض والمبنى لتستعين بها عند التقدير ( المادة ٢/٤ ) ، بل أوجب القرار الوزارى ذاك عليه كما تقدم • ولكن القانون لم يشترط فى هذه المستندات أى شروط أو ضمانات لجديتها لأنه لم يجعل لها قوة اثبات ملزمة قانونا ، فبكون اللجنة أن تقدر جدية هذه المستندات وأن تسترشد بها فى تقدير تكاليف المبنى ، ويكون لها أن تطرحها ولا تأخذ بها •

وتقوم اللجنة بتقدير الإيجار وفقاً للأحكام التي تقدم بيانها (١٢٠)،  
وبعد الاطلاع على البيانات والمستندات المقدمة من المالك .

وهي في سبيل ذلك تقوم أولاً بتقويم الأرض وبتقدير قيمة  
المباني وقت اتمام البناء واعداده للانتفاع (١٢١) طالما أن أعمال البناء  
كانت متصلة ولم يحدث توقف عنها أو تباطؤ فيها أو ببطء أكثر من  
المعتاد (١٢٢) ، والا فتقسم أعمال البناء مراحل وتقوم الأرض وقت  
اتمام المرحلة الأولى وتقوم مباني كل مرحلة وقت اتمامها .

وتقدر قيمة الأرض وفقاً لثمن المثل وقت البناء ، والمقصود بذلك  
الثمن الذي جرى به التعامل في بيع الأراضي المجاورة لها أو القرية  
منها والمماثلة لها وقت اتمام البناء ، مع اقامة وزن لأوجه الاختلاف في  
الصقع والموقع والغرض من استعمال المباني المقامة عليها الخ (١٢٣) .

فلا محل للوقوف عند ثمن شراء الأرض أو للبحث عنه سواء  
كان أقل من ثمن المثل أو أكثر منه ، لأن العبرة بثمن المثل فقط ، وبهذا

---

(١٢٠) ولا يجوز أن يكون تقدير اللجنة على أساس أجره المثل محسوب  
والاستغناء به من حساب قيمة الأرض والمباني وفقاً لأحكام القانون لأن  
القانون رقم ١٩٦٢/٤٦ (ومطه في ذلك القانون رقم ١٩٦٩/٥٢) اتخذ أساساً  
معينة لتقدير الأجرة ليس من بينها أجره المثل خلافاً للقوانين السابقة  
عليه .

(١٢١) قرب في هذا المعنى العطار ص ١٥١ ونعمان جبعة ص ١٢٥ .  
وانظر ما سيجيء في نبرة ١٢٧ و ١٢٨ .

(١٢٢) في هذا المعنى استئناف القاهرة - الدائرة ٢٧ إيجارات -  
بتاريخ ٢٧ فبراير ١٩٧٥ في الاستئناف رقم ٢٢٣١ سنة ٩١ ق وقد جاء فيه  
أنه يجب تقدير قيمة الأرض حسبها تساويه وقت البناء أي وقت تمام  
انشاء البناء ولو كان أنشأه قد استغرق وقتاً طويلاً منذ البدء فيه ، لا وقت  
اجراء التقدير سواء بواسطة لجنة تقدير القيمة الإيجارية أو بواسطة  
الخبير الذي تدبته المحكمة لاجراء التقدير .

(١٢٣) قرب في هذا المعنى العطار ص ١٥١ ونعمان جبعة ص ١٢٥ .

التمن لا وقت الشراء بل وقت البناء ، والمقصود بوقت البناء ليس وقت البدء في البناء ، بل وقت تمام انشائه ، لأن هذا الوقت هو الذي يبدأ فيه امكان الانتفاع بالأرض والبناء معا ، سواء بتأجير الأماكن التي تم بناؤها أو باستعمالها ، فتمتد قيمة الأرض وكذلك قيمة البناء في هذا الوقت (١٢٤) . ومما يؤيد ذلك أن المشرع عندما عرض في المادة ٣ من القانون ١٩٦٢/٤٦ ( ومثلها المادة ١٢ من القانون ١٩٦٩/٥٢ ) لتعليه المباني التي تستتبع اعادة تقدير قيمة الأرض واشترط أن يكون حصولها بعد خمس سنوات من تاريخ انشاء المباني السابقة وقف صراحة عند حد تمام التعليه حيث نص صراحة على أن تكون تمت التعليه بعد خمس سنوات على الأقل من تاريخ انشاء المباني الأصلية ، الأمر الذي يكشف عن قصده اثبات مضي خمس سنوات من وقت تمام انشاء المباني السابقة الى وقت تمام التعليه ، وذلك لأن وقت اتمام انشاء المباني السابقة هو الوقت الذي يفرض أنه اتخذ أساسا في تقدير قيمة الأرض في خصوص تقدير القيمة الايجارية لتلك المباني ، فيجب أن تكون قد مضت عليه خمس سنوات وقت تمام التعليه .

وفي استقصاء ثمن المثل وقت اتمام البناء يجب البحث عن مثل للأرض المراد تقدير قيمتها تم بيعه في تاريخ اتمام البناء ، أو تاريخ مقارب له ، والاسترشاد بثمن البيع المذكور ، مع اقامة وزن لكل فرق بالزيادة أو النقص سواء في الموقع من حيث أهمية الحي والشوارع والمواصلات والمرافق وعدد الواجهات ، أو في الاتجاه ، أو في الملاصقة للجيران أو عدمها ، أو كبر المساحة وصغرها ، أو في تاريخ بيع أرض المثل من جهة وتاريخ اتمام البناء على الأرض المطلوب تقدير قيمتها من جهة أخرى . ويحسن التمويل في ذلك على العقود الرسمية أو المشهورة أو الثابتة التاريخ أو الصادرة من جهات لها دفاتر رسمية مسجلة

---

(١٢٤) استئناف القاهرة — الدائرة ٢٧ أيجارات — بتاريخ ٢٧ فبراير ١٩٧٥ في الاستئناف رقم ٢٢٣١ سنة ٩١ ق المشر اليه اتفأ .



ومنتظمة كسجلات وزارة الأوقاف ومصلحة الأملاك وشركات القطاع العام وغيرها من الشركات المحترمة .

وتقدر قيمة المباني وفقا لسعر السوق وقت اتمام البناء ، ولو جاوزت الفئات المحددة بقرار وزير الاسكان رقم ٧٠٧ لسنة ١٩٧٠ (١٢٤مكرر) ، ويدخل في تكاليف المباني ثمن مواد البناء وأجور العمال ويضاف إليها أجر المهندس والمقاول ورسوم فحص ومصرف ترخيص البناء ورسم تحديد الأجرة (١٢٥) وقيمة التأمينات الاجتماعية (١٢٦) .

ولم يفرض المشرع على اللجنة طريقة معينة لتقدير التكاليف ، اعتمادا على أن من بين أعضائها مهندسين خبيرين في هذه الشؤون ، لذلك جرت اللجان تسهila لعملها على تقسيم المباني المختلفة فئات قدرت في كل منها ثمن تكلفة المتر المربع ، فتقوم بمعاينة المبنى وتحدد فئته وتضرب مساحته في عدد أدواره في ثمن التكلفة الذي حددته للمتر المربع في هذه الفئة (١٢٧) .

وبعد أن تقدر اللجنة تكاليف المبنى تقوم بحساب صافي الربيع الذي يفخوله القانون للمالك على أساس هذه التكاليف وتوزعه على وحدات البناء ، حتى يخصص لكل منها نصيبه تمهيدا لحساب الضرائب التي تفرض عليها ولإمكان حساب الأجرة الاجمالية لكل وحدة على الوجه الذي تقدم .

---

(١٢٤مكرر) نقض مدني ١٥ ديسمبر ١٩٨٢ في الطعن رقم ١٢٢٢ سنة ٤٨ ق ، ١٩ مارس ١٩٨٤ في الطعن رقم ٥٨٢ سنة ٤٩ ق .  
(١٢٥) العطار ص ١٥٣ و ١٥٤ ، نعيان جبعة ص ١٢٧ .  
(١٢٦) استئناف القاهرة - الدائرة ٢٨ أيجارات - بتاريخ ٨ نوفمبر ١٩٧٤ في الاستئناف رقم ٥٦٥٤ لسنة ٩٠ ق وفي الاستئناف رقم ٤٨٦٥ سنة ٩١ ق .

(١٢٧) انظر ما تقدم في نبذة ٩٤ وما سيجيء في نبذة ١٢٨ بشأن تطبيق القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ وبوجه خلاص ما جرى عليه العمل من تحديد فئات من أسعار تكلفة المتر المربع من المباني بحسب أنواع المواصلات المختلفة .

وفي هذا التوزيع تراعى اللجان نسبة مساحة كل وحدة الى المساحة الكلية لهذه الوحدات ، وظروف وصق كل وحدة والغرض من استعمالها ( المادة ٢/٦ ) ، أى انه اذا كان يخص وحدة سكنية معينة عشر المساحة الكلية لجموع الوحدات في البناء ، غالاًصل أن تحدد أجرتها على أساس عشر القيمة الايجارية للبناء كله ( أى القيمة المحسوبة على أساس ٥٪ من قيمة الأرض و ٨٪ من قيمة المبنى ) على أن يراعى تعديل هذا القدر زيادة أو نقصا حسب ظروف وصق كل وحدة والغرض من استعمالها ، فيزيد نصيب الوحدة الواقعة على الواجهة الرئيسية على نصيب الوحدة الواقعة في الداخل على منور أو على شارع جانبي ، ويزيد نصيب الوحدة الواقعة في الأدوار الأولى جمد الدور الأرضى على نصيب الوحدة الواقعة في الأدوار العليا ، ألا اذا كان في المبنى مصعد وكان في الارتفاع الى الأدوار العليا مزية خاصة كالبعد عن ضوضاء الطريق أو كشف مناظر جميلة بعيدة الخ . ويزيد نصيب الوحدة الواقعة على الواجهة الشمالية على نصيب الوحدة الواقعة على الواجهة الجنوبية ، إلا اذا كانت الجهة رطبة وتفضل فيها الوحدات المشمسة على الوحدات الكثيرة الهواء . ويصح أن يزيد نصيب وحدات الدور الأرضى عن نصيب غيرها اذا كانت بسبب صق المكان تصلح لاستغلالها متاجر أو صيدليات أو مكاتب أو عيادات الخ . بل يراعى حتى بين وحدات الدور الواحد زيادة نصيب الوحدة التى تؤجر عيادة أو مكتبا عن نصيب الوحدة التى تؤجر للسكن ( ١٢٨ ) .

واذا تفاوتت الوحدات في مساحتها ، فينبغى أن يزيد نسبيا نصيب الوحدة الصغيرة عن نصيب الوحدة الكبيرة نظرا لأنها تتكلف من المرافق والأدوات الصحية مثل ما تتكلفه الوحدات الكبيرة رغم صغر حجمها .

وكل ذلك على ألا تجاوز القيمة الايجارية لجموع الوحدات

القيمة التي تعتبر حدا أقصى للمبنى كله وفقا للمادة الأولى من القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٣ (١٢٩) . أى بناء على حساب قيمة الأرض وتكلفة المبنى بصرف النظر عن أوجه استغلال المبنى (١٢٩مكرر) .

ومتى حددت اللجنة القيمة الإيجارية لكل وحدة من الوحدات تصنيف إليها قيمة الضرائب التي لم يشملها الاعفاء الذي نص عليه القانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١ وبذلك يتحدد ما يجب على المستأجر أدائه للمالك وما يجب على هذا الأخير بداده للخزانة العامة من ضرائب لم يشملها الاعفاء .

ومتى أصدرت اللجنة قرارها استنفدت بذلك ولايتها ولا يجوز لها بعد ذلك أن تعود لما تضمنه من تقدير لاجراء أي تعديل فيه ، وان كان يجوز لها فقط تصحيح ما يكون قد وقع فيه من أخطاء مادية كخططات القلم وما يشابهها (١٣٠) ، أو ما يكون قد شاب من نقص في الاجراءات التي نص عليها القانون كوجوب تنبيه اللجنة المالك بضرورة استكمال الأعمال الناقصة وإمهاله أسبوعا لذلك (١٣١) .

(١٢٩) راجع في كل ذلك ما تقدم في نبذة ٩٥ .  
(١٢٩مكرر) نقض مخفى ٣٠ فيسببر ١٩٨٧ في الطعن رقم ١١٠٠ سنة ٥٤ ق .  
(١٣٠) نقض مدنى ٣٠ مايو ١٩٨٤ في الطعن رقم ٢٢٧ سنة ٤٩ ق ، انظر مع ذلك ما سيجيء في نبذة ١٣١ بشأن المرافق التكميلية التي تضاف الى المقررات المبنية كالمساعد واجهزة التدفئة والتسخين الخ ونص المادة ٣ من اللائحة التنفيذية للقانون ١٩٦٩/٥٢ القاضي بتقدير قيمة الانتفاع بهذه المرافق على حدة بعد تركيبها وإضافة هذه القيمة الى القيمة الإيجارية .

(١٣١) ناذا لم تنبه اللجنة المالك الى ذلك ، ولم تعطه المهلة المذكورة لاستيفاء النواقص ، ومضت بالرغم من ذلك في تقدير القيمة الإيجارية ، فان قرارها يعتبر بئسرا ويجوز للجنة نفسها تعديله بتقويم الأعمال التي كانت ناقصة وقت قرارها وثبت بعده وتوزيع ما يقابلها من زيادة في القيمة الإيجارية على الوحدات التي تم تقدير قيمتها الإيجارية قبل ذلك ، ويعتبر ذلك من قبيل تصحيح هذا القرار ( فتوى المستشار القانوني لمحافظة القاهرة رقم ٩٠٢ بتاريخ ١٩٧٨/٧/٣٠ الى الإدارة العامة للإيرادات ) .

#### ١٠٤ — قرار اللجنة ومضمونه ونفاذه بأثر رجعي — ويجب أن

يتضمن قرار اللجنة بيان تقديراتها لقيمة الأرض والأساسات والمرافق العامة والمباني وعناصر التكلفة الأخرى التي تم على مقتضاها تحديد الإيجار ، كما يتضمن كذلك توزيع الإيجار على وحدات البناء وما يخص إيجار كل وحدة من الضرائب العقارية والاضائية طبقا للقانون رقم ١٩٥٤/٥٦ المعدل بالقانون ١٩٦١/١٢٩ بشأن 'الضرائب العقارية وتصاعدها وللقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ الخاص بتقرير بعض الاعفاءات الضريبية على المقارنات المبنية ( المادة ١/٧ من القرار الوزاري ) ( ١٣٣ ) ، وتصدر اللجنة قراراتها وفقا لنموذج الاستمارة المرافقة للقرار الوزاري .

وتقوم اللجنة بإبلاغ قرارها بالبريد المسجل بعلم الوصول الى المالك (١٣٣) ، وإلى المستأجرين الشاغلين للمبنى وقت صدوره (١٣٤) ،

---

(١٣٢) حكم بأن الاجرة التي تقدرها اللجنة ومجلس المراجعة بمسفة نهائية اذا كانت تقع في الشريحة الاولى من شرائح الضرائب العقارية تكون معفاة من جميع الضرائب ، فاذا ادعى المستأجر أن من حقه أن يخفصها بقيمة الضرائب المعفاة ، ( بالرغم من أنه لم يدخل في حسابها شيء من تلك الضرائب ) ، وامتنع عن دفع قيمة التخفيض المذكور مدة ١٥ يوما بعد تكليفه بالوفاء ، كانت منازعته هذه غير جدية واستوجب الحكم بالاخلاء ( الجيزة الابتدائية الدائرة ٥ في ٢٩ مارس ١٩٦٩ في القضية ١٦٨/١٩٦٥ ) .

(١٣٣) والمقصود بالمالك في هذا الخصوص هو المالك الذي أعد المبنى للاستعمال وأخطر اللجنة بذلك حسبما جاء في المادة ٤ من القانون ١٩٦٢/٤٦ سواء كان عقده مسجلا أو غير مسجل وسواء كان هو المكلف باسمه العقار أم لا . فالمالك الذي يقوم باخطار اللجنة أو الذي يتقدم اليها بأوراق ومستندات التقدير هو الواجب اخطاره بقرار التقدير . فاذا وجه الاخطار الى المكلف باسمه العقار أو البائع ، فإن هذا الاخطار لا يسرى في حق المالك بالمعنى السابق تحديده . ولا يجرى في حقه الميعاد المنصوص عليه في المادة الخامسة من تاريخ تسلمه هو الاخطار وعلمه بالتقدير ( في هذا المعنى رأى ادارة الفتوى والتشريع لوزارة الاسكان والمرافق والحكم المحلي وهيئة قناة السويس ملف ٣٥/١٥/٢٨ - ١١ في أول يناير ١٩٦٦ ) .

(١٣٤) ويلاحظ ما سيحيى في نبذة ١٥٠ مكررا من أن المستأجر المحرر باسمه عقد الإيجار يعتبر مستأجرا لنفسه ولن يقيمون معه منذ بدء الإجارة =

ويكون قرار اللجنة نافذا من وقت صدوره ولو طعن فيه أمام مجلس المراجعة ( المادة ٣/٥ من القانون ) .

والقيمة التي تصل اللجنة الى تحديدها على الوجه المتقدم يحتمل أن تكون مساوية للأجرة التي اتفق عليها المالك والمستأجر في عقد الايجار أو أقل منها أو أكثر .

فان كانت مساوية انتهى الأمر واستمرت الأجرة بين الطرفين كما حددتها العقد طوال مدته وبعد انقضائه ، سواء استمر المستأجر شاعلا المين بمقتضى الامتداد القانوني أم أخلاها وأجرت الى مستأجر آخر لأية مدة أخرى ، طالما لم يحدث تعديل في القانون .

وإن كانت القيمة التي حددتها اللجنة أقل من المتفق عليه في العقد ، تعين خفض الأجرة المقدية الى القيمة التي عينتها اللجنة وذلك بأثر رجعي من وقت إبرام العقد ( المادة ٦/٤ من القانون ١٩٦٢/٤٦ المعدل بالقانون ١٩٦٣/١٣٣ ) ، أى أنه يجب أن يرد المالك للمستأجر الفرق عن مدة الايجار السابقة وأن يتمتع في المستقبل عن اقتضاء أجرة أكثر

---

== لانه يعد نائباً عنهم في إبرام الاجارة فيكونون هم مثله مستأجرين اصليين . فهل يلزم من ذلك أن يخطروا جميعا بقرار لجنة تقدير القيمة الاجبارية وأن يكون لكل منهم حق الطعن في هذا القرار ؟ قال البعض بالاجاب ( انظر في هذا المعنى رأى المستشار القانوني لمحافظة القاهرة ٦٤١ حصر لسنة ١٩٧٣ برقم ٣ في ١/١/١٩٧٤ ) ، ولكننا نرجح العكس لان نيابة المستأجر عن المقيمين معه نيابة افتراضية فله الاجارات للحاجة الماسة اليها في هذا المجال . وهى تستمر من وقت بدء الاجارة الى حين انقطاع العلاقة بين المستأجر والمؤجر وحينئذ تبرز العلاقة التى نشأت بمقتضى تلك النيابة بين المؤجر ومن كانوا يقيمون مع المستأجر منذ بدء الاجارة ، أما قبل ذلك فلا مناص من اعتبار المستأجر المحرر باسمه العقد نائباً عن المقيمين معه ليس فقط في إبرام الاجارة بل ايضا في وفاء الاجرة وفي اخطاره بقرار اللجنة وفي توجيه دعوى الاخلاء اليه الخ . فتسرى في حق هؤلاء مواعيد الطعن من وقت اخطار ذلك المستأجر بقرار اللجنة . كما يسرى في حقهم التكليف بوفاء الاجرة الموجه اليه ، وكذلك حكم الاخلاء الصادر ضده الخ . ( انظر ما سيجيء في نبذة ١٦٩ مكررا عن اطراح محكمة النقض فكرة النيابة المفترضة ) .

فما عينته اللجنة ، ويمعتبر قرار اللجنة سندا كافيا لتخفيض الأجرة مستقبلا ، فيتعين على المالك بمجرد صدور هذا القرار وإعلانه به أن يخفض الأجرة الى الحد الذى قرره اللجنة ، والا استوجب العقوبة التى نصت عليها المادة ٧ من القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ وهى الحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر وغرامة لا تتجاوز مائتى جنيه أو احدى هاتين العقوبتين ، مع مراعاة أن القانون ١٣٦/١٩٨١ قد ألغى عقوبة الحبس فى هذا النوع من الجرائم التى تؤتمم قوانين ايجار الأماكن .

ولكن أيمعتبر الأمر كذلك أيضا بالنسبة الى الفروق المتجمدة عن الماضى ؟ اذا قيل بالايجاب كان مؤدى ذلك أنه بمجرد صدور قرار اللجنة وإعلان المالك به يستطيع كل من المستأجرين أن يقتضيه جميع الفروق المتجمدة دفعة واحدة ( وقد تبلغ مئات الجنيهات ) ، بحيث اذا لم يدفعها حورا أبلغت عنه التناية العامة لرفع الدعوى العمومية ضده لمحاكمته وعقابه بالعقوبة المنصوص عليها فى المادة السابعة المشار اليها .

ولاشك عندنا فى أن ارادة المشرع لم تتجه الى ذلك ، وأن ما قصده بالأثر الرجعى لقرار اللجنة هو فقط أن يعتبر هذا القرار أساسا لحساب الفروق المتجمدة عن الماضى ولوجوب ردها . أما طريقة اقتضاء هذه الفروق فلم ينص عليها فى القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ، بل يمكن القول أن المادة ٧ لا تشمل الامتناع عن رد هذه الفروق ، لأن نصها يقصر تطبيقها على من يخالف قرار تحديد الايجار وتوزيعه ، ولأن المالك يعتبر مخالفا هذا القرار اذا رفض أن يخفض الأجرة مستقبلا . أما اذا لم يرفض ذلك بل نفذ قرار التخفيض ابتداء من تاريخ صدوره ولكنه عجز أو امتنع عن رد الفروق المتجمدة ، فان ذلك لا يعتبر مخالفة لقرار التخفيض بل قعودا فقط عن أداء دين مدنى ثبت فى ذمته بمقتضى القرار المذكور ، فتسرى عليه أحكام القانون العام من حيث التنفيذ به بموجب سند قابل التنفيذ ومن حيث امكان المقاصة وسلطة القاضى فى منح نظرة الميسرة الخ .

فان كان المستأجر صاحب الحق في الفروق المتجمدة قد انتهت اجارته وترك العين المؤجرة ، حق له أن يحصل على حكم من المحكمة العادية بهذه الفروق (١٣٥) وأن ينفذ بها على أموال مدينه ( المالك ) بكافة الوسائل ، وبخاصة بتوقيع الحجز تحت يد المستأجرين الآخرين على ما يستحق في ذمتهم للمالك . غير أنه اذا كان في الزام المالك برد هذه الفروق كلها دفعة واحدة — وبخاصة اذا طالت المدة المستحقة عنها الفروق أشهرا عديدة — ارهاق شديد ، فيجوز للقاضي أن يأمر بتقسيت تلك الفروق على عدة آجال وفقا للمادة ٣٤٦/٢ مدنى اذا استدعت حالة المالك ذلك ولم يلحق المستأجر السابق من هذا التأجيل ضرر جسيم .

وكذلك الحال بالنسبة الى المستأجر صاحب الحق في الفروق المتجمدة الذى لا يزال شاغلا العين المؤجرة . غير أن هذا المستأجر لأنه تنشأ في ذمته ديون بالأجرة المستقبلية في أول كل شهر يكون من حقه وفقا للمادة ٣٦٢ مدنى أن يتمسك بالمقاصة بين تلك الفروق وديون الأجرة الجديدة اذا كان القاضى لم يحكم برد الفروق فورا ومنح المالك نظرة الميسرة لأن الفقرة الثانية من المادة ٣٦٢ المذكورة تقضى بأن « لا يمنع المقاصة أن يتأخر ميعاد الوفاء لمهلة منحها القاضى أو تبرع بها الدائن » ، ومؤدى ذلك أن يستوفى المستأجر الفروق المستحقة له من كامل الأجرة المستحقة عليه لمدة قد تبلغ عدة شهور متوالية يمتنع على المالك في أثناءها تحصيل شيء من الأجرة . وقد يكون في ذلك ارهاق شديد له ، خصوصا بالنسبة الى المالك الذى لا مورد له يعيش منه سوى ذلك الاجار . وسيجيء أن القانون ١٩٦٩/٥٢ قد رفع مثل هذا الارهاق بالنسبة الى كل من المالك والمستأجر في حالتي تقدير القيمة الاجبارية بالزيادة أو بالنقص عن المتفق عليه في العقد بأن نص في المادة ١٥ منه على أداء الفرق المتجمد مقسبلا على أقساط شهرية لمدة

مساوية للمدة التي استحق عنها هذا الفرق (١٣٦) .

أما أن كان الحساب الذي قامت به اللجنة وفقا للقانون ١٩٦٢/٤٦ قد أدى بها الى قيمة ايجارية أكثر من القيمة المتفق عليها في العقد ، فقد ثار التساؤل عما اذا كان يحق للجنة تحديد أجرة أزيد من الأجرة المتفق عليها وماذا يكون أثر هذا التحديد بالزيادة .

وعندى أنه مادام المشرع قد عين أسسا قانونية لحساب الأجرة وليس من بينها اتفاق المأقدين أصلا ، فلا مناص للجنة من التزام هذه الأسس ومن الأخذ بنتيجتها مهما ماقت الأجرة الاتفاقية (١٣٧) . ومع أن اللجنة تملك في تطبيق هذه الأسس سلطة تقدير واسعة تسمح لها باعتماد التكاليف التي قدم المالك بيانها اذا كانت هذه التكاليف أقل مما تقدره هي ، فانها متى اعتمدت تقديرا معينيا للتكاليف التزمت به في حساب القيمة الايجارية وفقا للمادة الأولى من القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ وتعين عليها أن تأخذ بنتيجة هذا الحساب ولو جاوزت الأجرة الاتفاقية .

وفي هذه الحالة لا تسرى زيادة القيمة الايجارية على المستأجر المتعاقد على أجرة أقل طوال مدة اجارته (١٣٧مكرر) باعتبار أن المالك ارتضى الأجرة الأقل (١٣٨) ، ما لم يكن قد تحفظ في عقد الايجار ونص على أن الأجرة المتفق عليها هي تحت النقص والزيادة حسب قرار لجنة

---

(١٣٦) انظر ما سيجيء في نبرة ١٣٥ .

(١٣٧) قرب في هذا المعنى السنهوري ج ٦ ص ٩٩١ .

(١٣٧مكرر) نقض مدني ٢٠ يونيو ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٣٠ - ٢ - ٦٩٩ - ٣١٧ .

(١٣٨) بشرط أن يكون رضاه بذلك غير مشوب بعيب يفسده كالغلط ولو كان غلطاً في القانون ( في هذا المعنى استئناف القضاة الدائرة ٢٨ اجارات بتاريخ ١٦ مارس ١٩٧٥ في الاستئناف رقم ٢٩٣٢ سنة ٩٠ ق ) .



تقدير القيمة الإيجارية (١٣٩) ، حصينئذ يجوز له رفع الأجرة الى الحد الذى قررته اللجنة بأثر رجعى من تاريخ بدء الاجارة (١٤٠) . ويجوز أن يستفاد هذا التحفظ ضمنا من ظروف التعاقد كما لو كان الايجار أبرم قبل أن يتم تشطيب المبنى كله وملحقاته وزخرفته وكساء المدخل والسلالم بالرخام الخ .

وفى هذه الحالة يجوز للمستأجر اذا استمر فى شغل العين المؤجرة أن يقسط الفرق المتجمد فى ذمته للمؤجر على عدد من الأشهر المتتالية والمماثلة للمدة التى استحق عنها ذاك الفرق . فاذا رغب فى اخلاء العين فى أى وقت قبل أن يكون قد وفى بذلك الفرق كله ، ألزم بأداء الباقى منه فوراً قبل اخلاء العين المؤجرة (١٤١) .

فان لم يكن المؤجر قد أبدى مثل هذا التحفظ ، غانه بتقيد بالأجرة الاتفاقية طوال مدة العقد (١٤٢) ، ويجوز له بعد انقضاء مدة هذا العقد رفعها الى الحد الذى قررته اللجنة سواء بالنسبة الى المستأجر نفسه أو الى أى مستأجر تال (١٤٣) .

---

(١٣٩) أو اذا كان قد ألترزم فى العقد القيمة الإيجارية التى قدرتها الجهة المشرفة على شئون التنظيم عند ترخيص البناء كما يقضى بذلك القانون ١٩٦٩/٥٢ .

(١٤٠) استثنائات القاهرة الدائرة ١٥ اجارات بتاريخ ٢١ مارس ١٩٧٤ فى الاستئناف رقم ١٦٣٤ سنة ٨٨ ق .

(١٤١) انظر ما سيجىء فى نبذة ١٣١ عن الحكم الذى ورد فى هذا الشأن فى المادة ١٥ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ .

(١٤٢) نعمان جمعة ص ١٣٩ ، وانظر ما سيجىء فى نبذة ١٣٢ مكرر .

(١٤٣) فى هذا المعنى السنهاورى ج ٦ ص ٩٩١ ، وقرب المطار ص ١٦١ ، وانظر فى هذا المعنى طنططا الابتدائية ( الدائرة السادسة برئاسة المستشار حنا حلبية ) فى ٢٠ ابريل ١٩٦٩ فى القضية رقم ٨٦٩ سنة ١٩٦٨ كلى وقد جاء فيه أنه من المقرر طبقا للمادة ٢ من القانون ١٤٧/١٢١ أنه لا يجوز للمؤجر أن يطلب اخلاء المكان المؤجر — ولو عند انتهاء المدة المتفق =

عليها في العقد — إلا لاحد السبيل المنصوص عليها في هذه المادة. ويمقتضى هذا النص فإن الإيجار لا ينتهى بانتهاء مئته وإنما يمتد بحكم القانون ويترتب على ذلك أن المؤجر يكون له الحق في طلب زيادة الإجرة الى الحد الأقصى في مدة الامتداد اذا كانت الإجرة المتفق عليها بالعقد اقل من هذا الحد المسبوح به ، سواء كان العقد محدد المدة من بادئ الامر ، أم كان غير محددا وتحدد بعد ذلك بمواعيد دفع الإجرة طبقا للقانون ، وسواء كان التنبيه بالإخلاء ضروريا لانتهاء العقد أم كان غير ضروري ( وأشار الحكم الى الوسيط للسهنوري ج ٦ - مجلد ٢ ص ١٠٤٥ و ١٠٤٦ ) .

ثم جاء فيه عقب ذلك قوله « ومن المقرر في هذا الصدد أنه بعد ان تحدد لجنة التقدير لكل وحدة من وحدات المبنى المختلفة قيمتها الإيجارية تكون هذه القيمة هي الحد الأقصى للإجرة ، فلا يجوز للمالك أن يتقاضى إجرة تزيد على هذا الحد سواء أثناء مدة الإيجار الأصلية أو أثناء امتداد الإيجار بحكم القانون . وإذا خلت هذه الوحدة وأعيد تأجيرها لمستأجر جديد ، وجب التزام هذا الحد الأقصى للإجرة ، ويجوز للمالك في جميع الأحوال أن ينزل عن هذا الحد الأقصى للإجرة ، فليتزم بما تم الاتفاق عليه من إجرة اقل من الحد الأقصى طوال مدة الإيجار الأصلية . فإذا انقضت هذه المدة وأمتد الإيجار بحكم القانون جاز للمالك أن يرفع الإجرة الى الحد الأقصى . فإذا أراد المستأجر البقاء وجب أن يدفع الزيادة ، والا كان عليه أن يخلي العين المؤجرة ( وأشار الحكم أيضا الى الوسيط للسهنوري ج ٦ ص ٩٩ ) ، إلا أن هذا الحكم الأخير وهو طلب زيادة الإجرة بعد انقضاء مدة العقد الأصلية قاصر على حالة امتداد العقد بحكم القانون . أما في حالة الامتداد الاتفاقي فلا يجوز للمؤجر ذلك .

« ولما كان الثابت من وقائع الدعوى أن العقد غير محدد المدة وأن المدعين لم يوجهوا أى تنبيه بالإخلاء الى المدعى عليها وأن الإنذار الموجه منهم بتاريخ ١٩٦٨/١/٢٠ لم يتضمن سوى المطالبة بالإجرة على أساس ٥٧ جنيا و ٢٥ مليا دون التنبيه بالإخلاء ، الامر الذي يترتب عليه بقاء العقد ممتدا . وهذا الامتداد يعد امتدادا اتفاقيا بين الطرفين طبقا لشروط العقد طالما لم يحصل تنبيه بالإخلاء . ويترتب على ذلك أن المدعين لا يستفيدون من حكم الامتداد القانوني فيما يتعلق بطلب زيادة الإجرة على النحو السالف الإشارة اليه ويكون استنادهم على هذا الامر على غير أساس » .

وقد تأيد هذا الحكم في الاستئناف رقم ٢٩٩ سنة ٢٣ ق استئناف طنطا مدنى بتاريخ ١٣ مارس ١٩٧٤ برئاسة المستشار يونس على ثابت وقد جاء فيه أنه لما كان المستأنفان قد اتفقا دعواهما بالاستئناف الى القانون ٢٩٦٢/٤٦ الذى حصل في ظله التماثل وكان ذلك القانون على ما خلصت اليه المحكمة أننا لا يمنحها حق رفع القيمة الإيجارية المتفق عليها حتى ان كانت الى الحد الذى حددته لجنة تقدير الإيجارات باعتباره الحد الأقصى في التقدير . ومن ثم =

وفي جميع الأحوال لا يكون قرار اللجنة نهائيا ، بل هو قابل للظعن فيه أمام مجلس المراجعة .

#### ١٠٥ - الظعن في قرار اللجنة أمام مجلس المراجعة وأثره -

تنص المادة ٥ من القانون ١٩٦٢/٤٦ المعدل بالقانون ١٩٦٣/١٣٣ على أن « يجوز لكل من المالك أو المستأجر أن يتظلم من قرار لجنة التقدير أمام مجلس المراجعة المنصوص عليه في المادة ١٦ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ المشار اليه على أن يعدل تشكيل هذا المجلس بحيث يكون برئاسة قاض يندبه رئيس المحكمة الابتدائية بدائرة المحافظة ، ويضم الى عضوية المجلس اثنان من المهندسين الموظفين بالحكومة أو بالمجالس المحلية يصدر باختيارهما قرار من المحافظ . ويشترط لصحة انعقاد المجلس حضور الرئيس وأربعة أعضاء على الأقل يكون من بينهم المهندس النضم ، وتصدر قراراته بأغلبية أصوات الحاضرين ، وعند التساوى يرجح رأى الجانب الذى منه الرئيس (١٤٤) » .

= يكونان غير محقين في طلب زيادة القيمة الإيجارية على هذا الأساس وبالتالي عدم التزام المستأجر ضدّها بتلك الفروق المطالب بها تبعاً لذلك التعديل .

(١٤٤) وتنص الفقرة الرابعة من المادة الخامسة المذكورة على أن : « يشترط لقبول التظلم أن يكون مصحوباً بما يدل على أداء التامينات الاتية ، أما نقداً أو بحوالة بريجة :

(١) ١٠٪ من قيمة الزيادة التى يطالب بها المالك فى الإيجار السنوى فى حالة تظلمه بن تقدير الإيجار .

(ب) واحد فى المائة ١٪ من قيمة الإيجار السنوى المتأرجع على توزيعه فى حالة تظلم المالك من توزيع الإيجار على الوحدات .

(ج) ١٠٪ من قيمة إيجار شهر واحد بعد أدنى جنيته فى حالة تظلم المستأجر .

ويحدد مجلس المراجعة القدر الذى يرى رده من هذه التامينات عند الفصل فى التظلم ، على أنه فى حالة رفض التظلم كليا أو عدم قبوله شكلا ، فلا يرد شيء من التامينات المذكورة وتؤول التامينات التى لا يقرر ردها الى خزانة المحافظة المختصة » .

وبين من ذلك ان هذا التأمين قد يبلغ عدة مئات او عدة آلاف من =

وتنص المادة ١٦ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ على أن يشكل في كل مديرية أو محافظة مجلس مراجعة يؤلف من ثلاثة من موظفي الحكومة أو من موظفي المجلس البلدى متى كان لهذا المجلس حق ربط وتحصيل الضريبة يعينهم وزير المالية والاقتصاد أو وزير الشؤون البلدية والقروية كل غيما يخضه أو من ينييه كل منهما عنه في ذلك ، ومن ثلاثة من كبار ملاك المبانى بالمدينة أو البلد الذى ينظر المجلس في التظلمات الخاصة به يعينهم وزير المالية والاقتصاد أو وزير الشؤون البلدية والقروية كل منهما غيما يخضه أو من ينييه كل منهما عنه لمدة سنتين ، وتكون الرئاسة لحضو من الموظفين ٠٠٠ ولا يجوز الجمع بين عضوية لجنة التقدير ومجلس المراجعة •

ويخلص من هذين النصين أن مجالس مراجعة تحديد ايجار المبانى وفقا لأحكام القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ المختصة بنظر الطعون التى تقدم فى قرارات لجان تحديد ايجار المبانى المذكورة يتكون كل منها من تسعة أعضاء أحدهم قاضى وله الرئاسة واثنان من المهندسين الموظفين وثلاثة من موظفي الحكومة أو موظفي المجلس البلدى وثلاثة من كبار ملاك المبانى بالمدينة أو البلد الذى ينظر المجلس فى التظلمات الخاصة به •

ولا يجوز أن يجمع الشخص الواحد بين عضوية لجان التقدير وعضوية مجلس المراجعة ( المادة ٤/١٥ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ ) وتفريعا على ذلك لا يجوز لمن اشترك فى لجنة التقدير فى تحديد ايجار مكان معين أن يشترك فى مجلس المراجعة عند نظر الطعن فى ذلك التحديد الأول الذى صدر من اللجنة باشتراكه فيها •

ويشترط لصحة انعقاد مجلس المراجعة حضور الرئيس وأربعة

---

= الجنيهاً فى العائير الكبيرة وقد جعل رده او مصادرته بنوطاً بفصل مجلس المراجعة فى النظم •

أعضاء على الأقل يكون من بينهم المهندسان المنضمين للمجلس طبقا للتشكيل المنصوص عليه في المادة الخامسة من القانون (١٤٥) ، وتصدر القرارات بأغلبية أصوات الحاضرين . وعند التساوي يرجح رأى الجانب الذى منه الرئيس ( المادة ٥ من القانون ١٩٦٢/٤٦ المعدل بالقانون ١٩٦٣/١٣٣ ) .

وتنص المادة ٥/٢ من القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ على أنه « يجب تقديم التظلم الى المجلس خلال ستين يوما تسرى بالنسبة للمالك من تاريخ اخطاره بقرار اللجنة بكتاب مسجل مصحوب بعلم الوصول ، وبالنسبة للمستأجر من تاريخ اخطاره على النحو السابق أو من تاريخ نفاذ عقد الايجار بالنسبة للمستأجر الأول » .

---

(١٤٥) فإذا صدرت قرارات من مجلس المراجعة في جلسة لا تتوافر فيها شروط صحة انعقاده ، كتلك تلك القرارات بمنعوبة وتعين على المحاكم الاعتد بها ، ووجب على قوى الشأن استصدار قرارات جديدة من المجلس منعقدا انعقادا صحيحا .

انظر في ذلك فتوى إدارة الفتوى والتشريع لوزارة الاسكان والمرافق والإدارة المحلية وهيئة تناء السويس ملف رقم ١٢/٢٢/٢٨ منشورة في الطبعة السابعة من هذا الكتاب ج ١ سنة ١٩٧٧ هامش ص ٤٥٣ .

قرب ايضا القرار التفسيري رقم ٣ لسنة ١٩٦٤ . وقضت محكمة النقض بأنه متى كان القرار الصادر من مجلس المراجعة خارجا عن حدود ولايته فلا تكون له حجية أمام المحكمة المختصة ويعتبر كأن لم يكن بحيث يكون للحكمة ذات الولاية - اذا ما رفع اليها النزاع - ان تنظر فيه كأنه لم يسبق عرضه على المجلس المشار اليه ( نقض مثنى ٥ ابريل ١٩٨٩ في الطعن رقم ٢٣٦ سنة ٤٣ ق ) .

وقد أثار صدور القانون ١٩٦٥/٧ الذى سيجيء ذكره في نبذة ١.٦ وما بعدها والذي قضى بالاستغناء عن فصل مجلس المراجعة في التظلمات التى لم تزل معروضة عليه وقت صدور ذلك القانون اكتفاء بتخفيض الاجرة المتعاقدة عليها بنسبة ٢٥٪ ، أثار هذا القانون مسألة رد التامينات التى سبق تقديمها مع هذه التظلمات التى لم يفصل فيها والتي استغنى نهائيا عن الفصل فيها ، فأقنعت إدارة الفتوى والتشريع لوزارة الاسكان والمرافق والحكم المحلى وهيئة تناء السويس ملف ١١/١٥/٢٨ بوجوب رد التامينات المذكورة ، وقد نفذت المحافظات ذلك فعلا .

وبناء على ذلك يلزم تقديم التظلم من قبل المالك أو أى مستأجر شاغل لاحدى الوحدات بالمبنى وقت صدور القرار فى خلال ستين يوما من تاريخ وصول اخطار اللجنة اليه أو الى موطنه • والعبرة فى موطن المالك بالمدين فى اقراره المقدم للجنة وفى موطن المستأجر بالمدين فى عقد الايجار •

ولأن الغرض من تعيين بدء هذا الميعاد من تاريخ وصول اخطار اللجنة الى المالك أو الى موطنه أن يبدأ هذا الميعاد من وقت علم المالك الحقيقى أو المفترض بقرار اللجنة ، فإنه يبدأ أيضا من وقت ثبوت علم المالك بهذا القرار علما يقينيا من أى طريق آخر ، كما لو امتنع المستأجر عن سداد الايجار حتى يستنفذ الغروق التى استحققت له عن المدة السابقة بموجب قرار اللجنة وثبت علم المالك بسبب امتناع المستأجر هذا (١٤٩) •

وإذا كانت الوحدة السكنية لم يسبق شغلها قبل صدور قرار اللجنة ، فيجوز لأول مستأجر لها التظلم من ذلك القرار خلال ستين يوما من تاريخ اخطاره على النحو السابق بقرار اللجنة أو من تاريخ نفاذ عقد ايجاره إذا ثبت علمه وقت نفاذ عقده بصدر تقرير اللجنة ( المادة ٥ من القانون ٤٦/١٩٦٢ معدلة بالقانون ١٣٣ لسنة ١٩٦٣ ) •

ومتى نازع أول مستأجر للوحدة فى تقدير الأجرة أمام مجلس المراجعة وأصدر المجلس قراره فى هذه المنازعة ، فإن هذا القرار يعتبر التحديد النهائى للقيمة الايجارية للوحدة المؤجرة اليه بقطع النظر عما يكون المجلس المذكور قد أصدره من قرارات سابقة فى منازعات مقدمة من نفس المالك أو من سائر مستأجرى العقار ذاته (١٤٧) •

---

(١٤٦) فى هذا المعنى رأى المستشار القانونى لمحافظة القاهرة رقم ٩٣٩ حصر ١٩٦٢ بتاريخ ١٦/٧/١٩٦٨ •  
(١٤٧) فى هذا المعنى رأى ادارة الفتوى والتشريع لوزارة الاسكان =

وإذا كان أول مستأجر شغل الوحدة السكنية قد أخلاها قبل صدور قرار اللجنة ، فإنه قد تكون له مصلحة في الطعن في قرارها لتخفيض الأجرة عن مدة شغله العين واسترداد الفرق عن تلك المدة ، أفيجوز له بالرغم من أخلائه العين أن يطعن في قرار اللجنة ؟

الظاهر أنه لا يجوز له ذلك لأن القانون لم يثبت هذا الحق إلا للمالك والمستأجر ، ولأن المستأجر السابق قد زالت عنه صفة المستأجر للعين المؤجرة التي تخوله الطعن في تقدير اللجنة . ومما يؤيد ذلك أن المادة ٨ من القرار الوزاري رقم ٥٤٠ لسنة ١٩٦٢ قضت بإبلاغ قرار اللجنة إلى المالك وإلى المستأجرين الشاغلين للمبنى وقت صدور القرار ، ولم توجب إبلاغه إلى المستأجرين السابقين مع أن المفروض وفقاً للمادة الثانية من القرار الوزاري المذكور أن المالك أخطر عنهم في حينه وذكر أسماءهم وعناوينهم بحيث يكون من الميسور للجنة إبلاغهم قرارها لو أن المشرع قضى بذلك .

ولا يقدح في ذلك ما تقدم في نبذة ٥٣ بشأن الأماكن الخاضعة للقوانين السابقة على القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ من أن المستأجر السابق يجوز له طلب خفض الأجرة واسترداد الفرق حتى بعد انقضاء العلاقة التأجيرية بينه وبين المؤجر ، ذلك أن حق طلب خفض الأجرة وفقاً للقوانين السابقة حق مقرر بصفة أصلية لمصلحة المستأجر الذي دفع أجرة تجاوز الحد الأقصى المسموح به قانوناً ليسترد ما دفعه زيادة عما يجب ولأن استعمال هذا الحق لا يتطلب سوى تطبيق الخفض الذي قضى به القانون على أجرة الوحدة السكنية التي كان هذا المستأجر يشغلها . أما حق الطعن في تقدير اللجنة المنصوص عليها في القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ فإنه يخول صاحبه المناقشة في تقدير اللجنة لقيمة

الأرض ولتكاليف المبنى كله بجميع وحداته ، فلا يسمح به الا لمن تكون له مصلحة مستمرة تبرر تخويله حق مناقشة اللجنة ذاتها في هذه المسائل الهامة (١٤٨) .

ويكون تقديم التظلم بطريق الايداع في سكرتارية مجلس المراجعة مقابل ايصال أو بالبريد المسجل يعلم الوصول . وفي الحالة الثانية يعتبر التظلم مقدما من تاريخ تصديره من مكتب البريد ( المادة ٩/٢ من القرار الوزاري ) (١٤٩) .

ولأن التظلم يشكل خصومة بين المالك والمستأجرين ، فقد جرى العمل على أن يخطر المستأجرون بتظلم المالك وأن يخطر المالك بتظلم أي من المستأجرين وكذلك سائر المستأجرين (١٥٠) . ويكون قرار

---

(١٤٨) ويمكن أن يقال بالعكس من ذلك أن اطلاق القوانين لفظ المستأجر يجعله شاملا كل مستأجر ولو كان قد أنتقض اجارته وترك العين المؤجرة ، وأن سكوت المادة ٨ من القرار الوزاري عن ايجاب ابلاغ القرار الى المستأجر الذي ترك العين لا يفيد قصد حرمان هذا المستأجر من حق التظلم ، وانما هو راجع الى أن الغالب أن المستأجر السابق يكون عنوانه المبني في الاخطار المقدم الى اللجنة في المكان الذي كان يشغله في ذلك الوقت . لذا ما تركه أصبح عنوانه الجديد مجهولا للجنة ، وأن القرار الوزاري قد استعاض عن اخطار مثل هذا المستأجر بإجراءات النشر التي أوجبتها المادة ٨ منه ، وأنه لا داعي للغيابة في معاملة المستأجر السابق في تطبيق احكام القانون ١٩٦٢/٤٦ وفي تطبيق القوانين السابقة .

(١٤٩) ماذا قدم التظلم بغير الطريقة المذكورة أو بعد الميعاد المحدد لذلك قانونا ، تعين الحكم بعدم قبوله وأصبح قرار اللجنة حسمينا من الالغاء أو التعديل ، ما لم يكن الميبب الذي شابه ينحدر به الى درجة الاتصدام ( المحكة الادارية العليا ١٠ أبريل ١٩٧١ في القضية رقم ٨٧٩ سنة ١٢ ق ، مجلة العلوم الادارية السنة ١٤ ( ١٩٧٢ ) العدد الاول ص ١٨٦ و ١٨٧ ) .

(١٥٠) قضت المحكة الادارية العليا بتاريخ ١٠ أبريل ١٩٧١ في القضية رقم ١٠٧٧ سنة ١٤ ق بأن ليس في القانون ما يوجب اخطار مالك العقار الذي لم يتظلم بأن تظلمه قد رفع من المستأجر أو بتاريخ جلسة مجلس المراجعة المحددة لنظر هذا التظلم . فلا يعتبر اغفال اخطاره بذلك اغفالا اجراء جوهرى يترتب عليه بطلان قرار مجلس المراجعة ، وهو حتى يفرض =



مجلس المراجعة اذا تعلق بالقيمة الايجارية للمبنى حجة على المالك والمستأجرين جميعا ، أما اذا كان التظلم مقدما من بعض المستأجرين بشأن توزيع القيمة الايجارية على وحداتهم ، فلا داعى لاختار سائر المستأجرين به ولا يكون للقرار الذى يفصل فيه حجية الا بالنسبة للمالك والمستأجرين المتظلمين فقط دون سائر المستأجرين (١٥١) ، ما لم يكن تعديل القيمة الايجارية لوحدات المستأجرين المتظلمين يقتضى تعديل القيمة الايجارية لوحدات غير المتظلمين .

ولا يترتب على الطعن فى قرارات اللجان وقف تنفيذها ( المادة ٣/٥ من القانون ) . فاذا كانت اللجنة خفضت الأجرة ، فإن خفض يسرى ، كما تقدم ، من وقت بدء تنفيذ عقد الايجار (١٥٢) ، ويجوز للمستأجر بالرغم من طعن المالك فى قرارها أن يطلب رد الفرق عن المدة الماضية كلها أو أن يستقطعه من أجرتها عن الأشهر التالية على الوجه الذى تقدم دون انتظار لقرار مجلس المراجعة (١٥٣) .

وقد قصد المشرع بذلك مصلحة المستأجر من حيث تمجيل اغادته من التخفيض . غير أن هذا الحكم سلاح ذو حدين ، اذ يحتمل أن مجلس المراجعة يلغى قرار خفض ويميد الأجرة الى ما كانت وأن لا يتم ذلك الا بعد مضى عدة أشهر ، فتتراكم الفروق على المستأجر وقد يؤدى ذلك الى عجزه عن وفائها ، الأمر الذى يسوغ للمالك اخلاءه من العين لاخلاله بوفاء الأجرة فضلا عن ملاحقته بالتنفيذ بالفروق المتجمدة .

---

= انه يعيب قرار المجلس ، فانه لا ينحدر به الى درجة الاعتماد (مجلة العلوم الادارية ١٤ سنة ١٩٧٢ العدد الاول من ١٨٧ و ١٨٨ ) .

(١٥١) فى هذا المعنى اللجنة الاولى للقسم الاستشارى للفتوى والتشريع - بجلسة ٢٩ اكتوبر ١٩٦٨ ، ادارة الفتوى والتشريع للادارة المحلية بتاريخ ١٤ نوفمبر ١٩٦٨ ملف ٢٨/٢٢/٢٨ - ١.٧٥ وبتاريخ ١٩ نوفمبر ١٩٦٨ ملف ٢٩/٢٢/٢٨ - ١.٩٤ .

(١٥٢ و١٥٣) انظر نبذة ١.٤ .

وقد تقدم أن المشرع عالج ذلك في المادة ١٥ من القانون رقم ٥٢/١٩٦٩ بإيجاب استيفاء كل من المؤجر والمستأجر الفروق المتجمدة له على عدة أقساط شهرية يقدر كل منها بمقدار الفرق عن شهر واحد وذلك في كل شهر من الشهور التالية حتى يستوفي تلك الفروق كلها .

ويصدر المجلس قراره في التظلم خلال شهرين من تاريخ تقديمه ( المادة ١١ من القرار الوزاري ) .

ويتضمن قراره الأسباب التي بنى عليها ، ويبلغ الى المتظلم بكتاب موصى عليه بعلم الوصول ، كما ينشر في المكان المدد للإعلانات في مقر مجلس المراجعة وذلك لمدة شهرين من تاريخ صدوره ، ويكون لكل ذي صفة حق الاطلاع على قرار المجلس بعد أن تثبتت الجهة الادارية المختصة من صفته ( المادة ١٢ فقرة ٢ و ٣ من القرار الوزاري ) .

ومتى صدر قرار مجلس المراجعة ، فانه يحدد أجرة كل من الوحدات السكنية التي يشتمل عليها البناء بصفة نهائية (١٥٣مكرر) ، فلا يجوز لأي مستأجر جديد أن يفتزع في الأجرة التي حددها قرار المجلس بمقولة انه لم يكن يشغل العين وقت صدور ذلك القرار وانه لم تتح له فرصة الطعن والمناقشة ( المادة ٧/٥ من القانون ) . وكذلك لا يجوز لمن تنتقل اليه ملكية العقار بعد صدور قرار مجلس المراجعة أن يفتزع في الأجرة التي حددها هذا المجلس أو أن يطلب زيادتها بمقولة انه لم يكن طرفا في اجراء تحديد القيمة الاجبارية ، وذلك لأن تحديد القيمة الاجبارية الذي يتم وفقا للقانون يلصق بالعين ذاتها بقطع النظر عن شخصية مالكا أو مستأجرا . فيظل هذا التحديد نافذا مهما تنير بعدئذ شخص المستأجر أو شخص المؤجر ، ولذلك يوصف تحديد القيمة

الايجارية بأنه تحديد عيني وليس شخصيا ، أى أنه يرد على أجرة العين بالنسبة الى الكافة (١٥٤) • ويحتج به على المالك الجديد للعقار الذى تلقى

---

(١٥٤) استئناف القاهرة الدائرة ١٣ بدنى بتاريخ ٢٠ يناير ١٩٧٤ فى الاستئناف رقم ٥١٥٧ سنة ٩٠ ق .

وقد أخذ بهذا المبدأ ايضا حكم استئناف القاهرة ( الدائرة ٢٩ ايجارات ) بتاريخ ٢٧ مايو ١٩٧٩ فى الاستئناف رقم ٢٨٢ سنة ٨٥ ق وان رفض تطبيقه على الدعوى التى صدر فيها لاختلاف العين محل النزاع عن العين التى سبق صدور حكم بتقدير اجرتها وقد جاء فيه قوله :

« ومن حيث انه عن الدفع المبدى من المستأنف بعدم جواز نظر الدعوى لسبق الفصل فيها ، فان الدفع به يؤسس على أن عدم التخليص حسم بحكين نهائين حائزين تسوه الامر المقضى فيه فى الاستئناف رقمى ٤٢١ و ٧١٧ سنة ٨٥ ق ، ذلك ان المسألة الكلية الشاملة واحدة فى كل من الحكيم المشار اليهما وفى النزاع المطروح اخذا ببيد ائنية الاجرة . وهذا الدفع بلا ريب واجد مجاله ايلم هذه المحكمة ( وهى محكمة ائحالة بمعد النقض ) ولكنه دفع مبرود بالقاعدة الاصولية التى تقضى بان الاحكام المئنية لها حجية قاصرة على اطرافها وفيما تنازعوا فيه وفيما فصلت فيه المحكمة ، لما كان ذلك وكان الحكيمان المحتج بقوتها صادرين فى خصومة واحدة فى المستأنف عليه طرفا فيها ، وكان لا محل للاعتداد بما جرى عليه المرف فى اصطلاحا بمبدأ ائنية الاجرة لان ذينك الحكيم لم يكن محلها العين المؤجرة مثار النزاع القائم ، فان الاحتجاج بها دعابة للدفع لا يغنى المستأنف فى شيء ، مما تخلص معه المحكمة الى رفض هذا الدفع .

ويبين من اسباب هذا الحكم انه سلم بها جرى عليه المرف اصطلاحا بمبدأ ائنية الاجرة ، وانما رفض تطبيقه لاختلاف العين مثار النزاع المطروح عليه عن العينين اللتين صدر فى شأنهما الحكمان السابقان . وفى ذلك قد غفا الحكم عما استند اليه المستأنف من أن ثمة بمسألة كلية شاملة واحدة فى كل من الحكيم السابقين وفى النزاع المطروح ، تلك هى ان الاعيان الثلاثة المشار اليها — بما فيها عين النزاع القائم — هى ثلاث شقق فى مئار واحد تشترك جميعها فى خصائص معينة ، منها حق المستأجر فى ابواء سيارته فى الجراج العلم المملوك للوئجر والكائن بأسفل المئارة مع ما يتبع ذلك من حراسة السيارة وتنظيفها وادخالها واخراجها الخ ... وقد قرر الحكيمان السابقان ان اقتران هذه المزايا بايجار الشقة والاتفاق على ائجرة شاملة لايجار الشقة ومقابل تلك المزايا بنأى بالائجرة من ائتديد القانونى وهما يعتبران قد فصلتا بذلك فى مسألة كلية شاملة لايجار الشقق الثلاث الكائنة بمئار واحد والتى يحق لمستأجر كل منها ابواء سيارته بجراج المئارة ولحل الحكم لو ائقت الى ذلك لتغير وجه الرأى لديه .

وقد طمن فى هذا الحكم بالنقض فى الطعن رقم ١٤٦٨ سنة ٤٨ ق . =

## الملك قبل صدور حكم تحديد الأجرة ضد المالك السابق ولو لم يكن المالك

= وقارن في شأن التسليم ببدأ عينيه الأجرة مع تقييده استئناف القاهرة الدائرة ٢٦ إيجارات بتاريخ ١٢ ديسمبر ١٩٧٦ في الاستئناف رقم ٩٧٢ سنة ٩١ ق وقد جاء فيه قوله :

وحيث أن الأحكام كالمعقود لا تسرى إلا على أطرافها الممثلين فيها ، وحجبتها نسبية وقاصرة على أطرافها دون سواهم ، وتحديد الأجرة القانونية — وأن كان وفقا لقوانين إيجار الأماكن المتعاقبة يتعلق بالنظام العام بحيث لا يجوز الاتفاق على أجرة تزيد عن الحد الأقصى المقرر قانونا — إلا أن لكل ذي شأن التصكك بكل ما لديه من أدلة توصل إلى تحديد ذلك الحد الأقصى وفقا للاسـمى التى تقررها القوانين المنطبقة على واقعة النزاع ، فلا يؤخذ أى منهم بتحديد تقرر فى حكم لم يمثل فيه ، وإذ كان الحكم الصادر فى الدعوى رقم ٨٢٥ سنة ١٩٧١ قد صدر فيما بين محمد عبد الرحمن السحرى والسيد الخفيف ولم يكن أى من أطراف النزاع الحالى ممثلا فيه ، فإن حجية هذا الحكم تكون قاصرة على أطرافه ، فلا تتمدى تلك الحجية إلى أطراف النزاع الحالى ، وبالتالي فلا يعتبر التحديد الوارد بذلك الحكم حجة تمنع المستأنفين من معاودة مناقشة الأجرة القانونية للمعين المؤجرة والتقليل على أنها تزيد أو تقل عن الأجرة التى حددها الحكم السابق والذى لا يعدو أن يكون فى هذا الخصوص قرينة تقبل إثبات العكس . ولا يفسر هذا النظر والقول بمعنىة تحديد الأجرة وتعلقها بالمعين والزام ذوى الشأن بها — دون اعتبار لتغيير أطراف العلاقة الإيجارية — ما ورد بنص المادة ١٢/٤ من ق ١٩٦٩/٥٢ من اعتبار الحكم الصادر بتحديد الأجرة ملزما للمالك والمستأجرين ولو لم يكن أى من الأخيرين قد مثل فى الدعوى إذ هذا الحكم يعد حكما خلاصا خرج به المشرع عن قاعدة نسبية الأحكام ، فلا يسرى إلا على ما شرع له ، وهو الحكم الصادر فى طعن على تقدير لجان التقدير المنشأة طبقا للقانون ١٩٦٩/٥٢ .

وواضح من هذه العبارة الأخيرة أن الحكم قد سلم ببدأ عينيه الأجرة ، مع قصره على الأجرة التى تحددها المحكمة فى الطعن على تقدير لجان تحديد الأجرة ، وأنه لا يرى سحب ذلك على تحديد الأجرة القانونية فى غير ذلك من الأحوال أى فى الأحوال التى تحدد المحكمة الأجرة فيها بتطبيق القانون الواجب التطبيق عليها ، مع أن الحكمة واحدة فى جميع الأحوال وهى أن الأجرة القانونية متى ثبتت بأى شكل ، فإنها تلتصق بالمعين وتصبح هى الأجرة القانونية بالنسبة لكل من يتعامل بالتأجير أو الاستئجار فى هذه العين ، فمن غير السائغ أن يأتى مستأجر جديد لمعين معينة تحددت أجرته بالقانونية بحكم صدر فى مواجهة المستأجر السابق ، أن يأتى المستأجر الجديد بعد أن استقرت أجرة تلك العين بذلك الحكم عدة سنوات وأن يرفع دعوى جديدة يثير فيها البحث من جديد حول تحديد أجرة تلك العين .

الجديد قد مثل في دعوى تحديد الأجرة (١٥٥) . وقد أخذت بذلك محكمة النقض في حكم حديث لها بتاريخ ٢٧/٦/١٩٨١ في الطعن رقم ١٢٤٧ سنة ٤٧ ق قررت فيه أن مؤدى المادة ٥ من ق ٤٦/١٩٦٢ التي أباحت لكل من المالك والمستأجر أن يتظلم من قرار لجنة التقدير أن الشارع قد جعل تقدير أجرة العين المؤجرة لصيقا بها ، فإذا صار هذا التقدير نهائيا أصبح غير جائز للمستأجر الذي تم التأجير أثناء استجاره أو لأى مستأجر لاحق - وبالتالي للمؤجر - العودة الى المنازعة فيه (١٥٥ مكرر).

**١٠٥ مكرر - نهائية قرار مجلس المراجعة وعدم دستورية النض على عدم قابليته لأى طعن -** والأصل أن قرار مجلس المراجعة وفق تشكيله واختصاصه الأصليين في القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ يعتبر قرارا قطعيا صادرا بصفة نهائية من جهة إدارية ذات اختصاص قضائي فلا يجوز الرجوع فيه ولا يخضع لموافقة أو اعتماد أية جهة رئيسية أخرى مهما علت ، بمعنى أن مجلس المراجعة - في هذه الناحية من الاختصاص - لا يخضع للنظام الرئاسي الذي يعطى للرئيس سلطة

---

(١٥٥) نقض مدني ٥ يناير ١٩٧٧ مجموعة احكام النقض ٢٨ - ١٧٤ - ٤٤ وقد جاء فيه « اذ كان الحكم المطعون فيه اعتمد بأجرة العين التي حدنها الحكم الصادر في الدعوى المرددة بين المستأجر والمالك السابق باعتبارها الأجرة القانونية للعين والمحددة بحكم نهائي قبل المالك السابق دون الأجرة الاتفاقية الواردة بمقتد الإيجار المبرم بين الطاعن والمطعون عليه وذلك لزيادتها عن الأجرة القانونية ، وكان الحكم على ما انصَح في أسبابه لم يعمل على أن للحكم الصادر في الدعوى آنفة الفكر حجبة على الطاعن لانتقال ملكية العين اليه قبل صدور حكم تحديد الأجرة دون أن يمثل فيها - ولم يتم قضاءه على هذا الأساس ، وإنما اتخذ مما جاء به دليلا على الأجرة القانونية للعين ، فإن ما ينمى به الطاعن في هذا الصدد - من اعتداد بحكم تحديد الأجرة قبله - لا يضاف محلا من قضاء الحكم .

(١٥٥ مكرر) نقض مدني ٢٧ يونيه ١٩٨١ في الطعن رقم ١٢٤٧ سنة ٤٧ ق مشيار اليه في الفناصوري وعكاز ط ٣ ص ٢٥٥ . وفي هذا المعنى أيضا نقض مدني ٢٦ نوفمبر ١٩٨٤ في الطعن رقم ١٣٧٥ سنة ٤٩ ق. و ٢٧ مارس ١٩٨٥ في الطعن رقم ١٣٦٠ سنة ٤٩ ق ، ٣٠ مايو ١٩٨٤ في الطعن رقم ٣٠٧ سنة ٤٩ ق .

تعديل والغاء القرارات الصادرة من الهيئة الدنيا (١٥٦) • ومن ثم فانه لا سبيل للتظلم منه وانما يكون الطعن فيه أمام محكمة القضاء الادارى وفقا للمادة ١١ من القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٩ (١٥٧) الخاص بمجلس الدولة ، أى بسبب عدم الاختصاص أو وجود عيب فى الشكل أو مخالفة للقوانين أو اللوائح أو الخطأ فى تطبيقها أو تأويلها (١٥٨) •

وبعد أن عدل القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ تشكيل مجلس المراجعة على الوجه الذى تقدم ، نص فى المادة ٥ فقرة ٦ منه المعدلة بالقانون ١٣٣/ ١٩٦٣ على أن يكون قرار المجلس نهائيا وغير قابل للطعن • وبدهى أن ذلك ينطبق على تقدير المجلس للأجرة وعلى الأسس الحسابية التى بنى عليها هذا التقدير (١٥٩) ، وانما ذلك يفترض بطبيعة الحال أن تكون لجنة التقدير ومجلس المراجعة مختصين اختصاصا نوعيا بالحالة التى قدرا لها الأجرة ، أى أن تكون تلك الحالة مما تسرى عليه أحكام القانون ٤٦/ ١٩٦٢ • أما اذا قام النزاع على سريان هذا القانون عليها وبالتالي على اختصاص اللجنة والمجلس المذكورين ، فان قرار المجلس فى هذا الشأن لا يصح اعتباره غير قابل لأى طعن ، فيما يتعلق بموضوع الاختصاص (١٦٠) ، وذلك أسوة بأحكام محكمة الايجارات فيما يتعلق

---

(١٥٦). محكمة القضاء الادارى ٢١ يونيه ١٩٦٠ مجموعة المحكية المذكورة ١٤ - ٣٦٥ - ٢٠٦ ، وايضا ٢٩ ديسمبر ١٩٥٩ المجموعة المذكورة ١٤ - ١٧٦ - ٩٩ ، انظر ايضا فؤاد العطار فى القضاء الادارى سنة ١٩٦٣ ص ١٢٧ و ص ٤٥٠ ، وفقوى ادارة الفتوى والتشريع لوزارة الاسكان والمرافق والحكم المحلى وهيئة قناة السويس ملف رقم ١٢/٢٢/٢٨ المنشورة فيما تقدم فى الهامش ١٤٥ •

(١٥٧) وبقابلها المادة ١٠/٨ من قانون مجلس الدولة الجديد رقم ٤٧ لسنة ١٩٧٢ الفقرة التشريعية ١٩٧٢ - ١٠ - ص ٢٣٨٧ •

(١٥٨) (١٥٩) مصر الدائرة ٢٢ فى ١٨ ديسمبر ١٩٦٨ فى القضية ٥٦٩٤ لسنة ١٩٦٧ •

(١٦٠) ذلك ان نهائية قرار مجلس المراجعة وحجبه بها نصل اليه •

### بمسائل الاختصاص .

وقد أصدرت اللجنة العليا لتفسير أحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ قرارا بتفسير تشريعي رقم ٣ لسنة ١٩٦٤ بهذا المعنى نصت في المادة الأولى منه على أن تكون قرارات مجالس المراجعة في شأن تقدير القيمة الإيجارية هي وحدها غير القابلة للطعن . أما قرارات المجلس في شأن خضوع المباني للقانون رقم ٤٦/١٩٦٢ المشار اليه فإنه يجوز الطعن فيها أمام الجهات المختصة .

ومؤدى ذلك أن قرارات مجلس المراجعة أصبحت بموجب التعديل الذى أدخل على المادة ٥ فقرة ٦ من القانون ٤٦/١٩٦٢ بالقانون ١٣٣/١٩٦٣ لا يجوز الطعن فيها - باعتبارها قرارات صادرة من جهات إدارية ذات اختصاص قضائى للأسباب التى أجازت المادة ١١ من القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٩ الخاص بمجلس الدولة الطعن بها فى مثل هذه القرارات (١٦١) ، اللهم الا بسبب عدم اختصاص مجلس المراجعة فى

---

= مقصورتان على المسائل التى فصل فيها فى حدود اختصاصه ، شأنه فى ذلك شأن مسائل الجهات الإدارية ذات الاختصاص القضائى ( السنهورى فى الوسيط ج ٢ ص ٦٤٩ وما بعدها ، استئناف مصر فى دوائرها المجتمعة فى ٣٠ ابريل ١٩٢٥ المجوعة ٢٦ ص ١٢٧ والأحكام الأخرى التى أشار اليها السنهورى ) ، فإذا كان اختصاص ذلك المجلس ذاته محل منازعة ، فإن قراره فيما يتعلق بالاختصاص لا تكون له - باعتباره صادرا من جهة إدارية ذات اختصاص قضائى غير عادى - أية حجية ، ولا يتمتع بعدم القابلية للطعن التى أسبغها نص القانون ٤٦/١٩٦٢ على قرارات المجلس المنطوقة بتحديد الأجرة وتوزيعها ، ولا يمنع من الطعن فيه فيما يتعلق بقضائيتها باختصاص ويرفع هذا الطعن الى محكمة القضاء الإدارى باعتباره طعنا فى قرار نهائى صادر من جهة إدارية ذات اختصاص قضائى ( أنظر فى هذا المعنى أيضا فتوى إدارة الفتوى والتشريع لوزارة الإسكان والمرافق والحكم المحلى وقتناة السويس ملف ١٢/٢٢/٣٨ المشار اليها فيما تقدم فى هامش ١٤٥ (١٦١) وتقبلها المادة ١٠ من قانون مجلس الدولة المحلى رقم

الحالة التي يكون فيها المجلس قدر القيمة الاجبارية لعين لا تخضع أصلا  
للقانون رقم ٤٦/١٩٦٢ .

وقد أدى ذلك الى تضرر كثير من المتقاضين والى رفعهم طعونا أمام  
محكمة القضاء الادارى ضد قرارات صادرة من مجلس المراجعة ،  
استنادا منهم الى المادة ١١ من قانون مجلس الدولة المسمى اليها ،  
وتمسكوا فى الاستناد الى هذه المادة بعدم دستورية نص المادة ٥ فقرة  
٦ من القانون رقم ٤٦/١٩٦٢ المعدلة بالقانون ١٣٣/١٩٦٣ الذى جمل  
قرارات مجلس المراجعة غير قابلة لأى طعن ، فأوقفت محكمة القضاء  
الادارى الفصل فى الدعوى حتى تقضى المحكمة العليا فى الدفع بعدم  
دستورية النص المذكور ، ورفع بعض المدعين دعاوهم الى تلك المحكمة  
بعدم دستورية ذلك النص ، وقيدت هذه الدعوى برقم ٥ سنة ١ ق  
« عدم دستورية » وقضت فيها المحكمة العليا بتاريخ ٤ ديسمبر ١٩٧١  
بعدم دستورية النص المذكور فيما يقضى به من عدم جواز الطعن فى  
قرارات مجلس المراجعة الصادرة بالفصل فى التظلم من قرارات لجنة  
التقدير (١٦٢) .

---

(١٦٢) ونشر حكمها فى الجريدة الرسمية العدد ٥١ ص ٧٧٨ بتاريخ  
٢٣ ديسمبر ١٩٧١ . وقد جاء فى أسبابه ما يلى :

« ومن حيث انه يبين من القانون رقم ٤٦/١٩٦٢ المعدل بالقانون رقم  
١٣٣/١٩٦٢ أن تشكيل مجلس المراجعة يفلب عليه العنصر الادارى وانه  
لا يتبع الاجراءات القضائية فى نظر التظلمات التى تعرض عليه ، ومن ثم  
فانه يعتبر هيئة ادارية ذات اختصاص قضائى ، وتكون قراراته قرارات  
ادارية تخضع للطعن بالالغاء أمام مجلس الدولة بهيئة قضاء ادارى ، وذلك  
طبقا لنص المادة ١١ من قانون مجلس الدولة الصادر بالقانون رقم ٥٥/  
١٩٥٦ ، يؤيد هذا النظر ما جاء بالذكر فى الايضاحية للقانون رقم ٥٢/١٩٦٩ ،  
من أن نهائية قرارات مجلس المراجعة لا تحول دون التنازع صاحب الحق الى  
القضاء الادارى للطعن على هذه القرارات بصفتها قرارات ادارية .

« ومن حيث أن المادة ٦٨ من الدستور القائم تنص على أن التقاضى  
حق مضمون ومكفول للناس كافة . ولكل مواطن حق اللجوء الى قاضيه  
الطبيعى . ويحظر النص فى القوانين على تحصين أى عمل أو قرار ادارى =



وقد ترتب على قضاء المحكمة العليا بعدم دستورية النص المعدل بالقانون ١٩٦٣/١٣٣ وجوب العودة الى القواعد العامة فيما يتعلق بجواز الطعن في القرارات الصادرة من جهات ادارية ذات اختصاص قضائي أمام محكمة القضاء الاداري طبقا للمادة ١١ من القانون رقم ١٩٥٩/٥٥ الخاص بمجلس الدولة (والمادة ١٠ ثامنا من قانون مجلس الدولة الحالي رقم ١٩٧٢/٤٧) ، أي ليس فقط بسبب عدم الاختصاص بل أيضا لوجود عيب في الشكل أو مخالفة القوانين أو اللوائح أو الخطأ

= من رقابة القضاء . وظاهر من هذا النص أن المشرع الدستوري لم يقف عند حد تقرير حق التقاضي للناس كافة ، كبداً دستوري أصيل ، بل جاوز ذلك إلى تقرير مبدأ حظر النص في القوانين على تحصيل أي عمل أو قرار اداري ضد رقابة القضاء . وقد خص المشرع الدستوري هذا المبدأ بالذكر رغم أنه يدخل في عموم المبدأ الأول الذي يقرر حق التقاضي للناس كافة ، وذلك يؤكداً للرقابة القضائية على القرارات الادارية ، وحسباً لما نأثر من خلاف في شأن عدم دستورية التشريعات التي تحظر الطعن في هذه القرارات . وقد ردد النص المشار اليه ما اقرته الدساتير السابقة ضمناً من كفاءة حق التقاضي للأفراد ، وذلك حين حولتهم حقوقاً لا تقوم ولا تؤتي ثمارها إلا بقيام هذا الحق باعتباره الوسيلة التي تكفل حمايتها والتمتع بها ورد العدوان عليها ، وأيضاً حين نصت على أن المواطنين لدى القانون سواء وأنهم متساوون في الحقوق والواجبات عامة ( المادة ٣١ من دستور سنة ١٩٥٠ والمادة ٧ من دستور سنة ١٩٥٨ والمادة ٢٤ من دستور سنة ١٩٦٤ ) وهو ما نص عليه الدستور الدائم في المادة ٤٠ منه . ولما كان حق التقاضي من الحقوق العامة التي كتلت الدساتير جميعها المساواة بين المواطنين فيها ، فإن حرمان طائفة معينة من هذا الحق — مع تحقق مناطه — وهو قيام المنازعة في حق من الحقوق ، ينطوي على اهدار مبدأ المساواة بينهم وبين غيرهم من المواطنين الذين لم يحرروا من هذا الحق .

« ومن حيث أنه يخلص مما تقدم أن الفقرة السادسة من المادة الخامسة من القانون ١٩٦٢/٤٦ المعدلة بالقانون ١٩٦٣/١٣٣ اذ تنص بأن القرارات الصادرة من مجلس المراجعة بالفصل في التظلمات من قرارات لجان التدبير غير قابلة للطعن فيها أمام أية جهة ، وهي قرارات ادارية ، فاتها تكون منطوية على مصادرة لحق تلاك ومستأجري المباني الخاضعة لأحكام ذلك القانون في الطعن في تلك القرارات أو التقاضي بشأنها ، فضلاً عن اهدارها لمبدأ المساواة بين المواطنين في الحقوق ، بما يخالف للمعنيين ٤٠ و ٦٨ من الدستور القائم ، وكذلك الدساتير السابقة — على النحو المتقدم بيانه — ومن ثم يتعين القضاء بعدم دستورية شرطها المذكور » .

في تطبيقها أو تأويلها ، وأصبح ذلك يسرى على جميع قرارات مجالس المراجعة السابقة على صدور هذا الحكم وانفتح أمامها طريق هذا الطعن لمدة ٦٠ يوما (١٦٣) من تاريخ نشر حكم المحكمة العليا الصادر في تاريخ ٤ ديسمبر ١٩٧١ .

ويستثنى من ذلك — على ما جرى به قضاء محكمة النقض — الحقوق والمراكز التي تكون قد استقرت عند صدورها بحكم حاز قوة الأمر المقضى ، وهو ما أفصحت عنه المذكرة الإيضاحية للقانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٩ بإصدار قانون المحكمة الدستورية العليا ، واعمالا لنص المادة ٤٩/٣ من القانون المذكور التي تقضى بأن : « ... يترتب على الحكم بعدم دستورية نص في قانون أو لائحة عدم جواز تطبيقه من اليوم التالى لنشر الحكم ... » ( نقض مدنى ٣٠ أبريل ١٩٨٦ فى الطعن رقم ١١١٨ سنة ٤٩ ق وقد جاء فيه : « ولما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد أخذ بهذا النظر وتقييد فى قضاءه بحكم المحكمة الادارية العليا الصادر فى الدعوى رقم ١٩٤ سنة ١٣ ق المقضى فيها بعدم جواز نظر الطعن فى قرار مجلس المراجعة الصادر بتاريخ ١٤ يوليه ١٩٧٤ بتحديد أجره الأعيان موضوع النزاع ، فإنه لا يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون ، ويكون النعى عليه بالتفخته عن التفرقة بين الدفع الشكلى والدفع الموضوعى غير منتج ولا جدوى منه » .

١٠٦ — حكم أجره هذه الأماكن وفقا للقانون ١٩٦٥/٧ —  
رأى المشرع بعد ثلاث سنوات من تطبيق القانون ١٩٦٢/٤٦ أن تقدير أجره المبانى المستحدثة واستقرارها ارتبطا بعمل لجان التقدير ومجالس المراجعة وأن هذا العمل قد سار ببطء شديد حتى أن عندد الحالات المتراكمة أمام اللجان فى محافظة القاهرة وحدها فى أوائل سنة ١٩٦٥

---

(١٦٣) الطعن يكون وفقا لقانون مجلس الدولة وفى الميعاد الذى حدده وهو ٦٠ يوما .

أربى على ٢٥٠٠٠ حالة ، مضى على بعضها أكثر من سنتين ، ظل المستأجرون العديدون خلالها يدفعون الأجر المرتفعة التى غالى المؤجرون فى فرضها عليهم ، وأن الحاجة أصبحت ماسة الى علاج سريع ينهى تلك الحالات فى أقرب وقت حتى يرفع عن المستأجرين عبء الأجر المبالغى فيها الذى أبهظ عواتقهم طوال تلك المدة ، فأصدر القانون رقم ١٩٦٥/٧ ونص فى المادة الثانية منه على أن تخفض بنسبة ٣٥٪ الأجر المتعاقد عليها للأماكن الخاضعة للقانون ١٩٦٢/٤٦ والتى لم يكن قد تم تقدير قيمتها الإيجارية طبقا لأحكام هذا القانون تقديرا نهائيا غير قابل للطعن فيه ، وجعل لهذا التخفيض أثرا رجعيا من بدء تنفيذ عقد الإيجار . أما الأماكن التى تم تقدير قيمتها الإيجارية تقديرا نهائيا عند صدور هذا القانون ، فقد جعل المشرع الخيار فى أجرتها للمستأجر بين ذلك التقدير النهائى وبين تخفيض الأجرة المتعاقد عليها بنسبة ٣٥٪ ، على ألا يعمل بهذا الخيار الا من أول مارس ١٩٦٥ .

يبين من ذلك أن نص المادة الثانية المشار اليه من القانون ١٩٦٥/٧ يعالج حالة المباني الخاضعة لأحكام القانون ١٩٦٢/٤٦ دون غيرها ، أما المباني التى خضعت قبل ذلك لأحد القوانين السابقة ( ١٩٥٢/١٩٩ أو ١٩٥٨/٥٥ أو ١٩٦١/١٦٨ ) ، فقد واجهها المشرع فى المادة الأولى من هذا القانون بطل مغاير تقدمت الإشارة اليه فى مواضعه .

وهيما يتعلق بالأماكن الخاضعة للقانون ١٩٦٢/٤٦ نظر المشرع الى الفرض الغالب وهو الذى يكون فيه عقد الإيجار قد اشتمل على تحديد أجرة اتفاقية عينها العاقدان بإرادتهما الحرة طبقا لقانون العرض والطلب ودون تعقيد بأى قيد مما يفرضه القانون على إرادة العاقدين فى شأن تحديد الأجرة ، وذلك بدليل أن الحكم الذى استحدثه بهذا النص قد استعاض فيه عن تقدير اللجان للأجرة بتقدير حكى يقوم على أساس الأجرة المتعاقد عليها مع تخفيضها بنسبة ٣٥٪ بحيث إذا لم توجد أجرة حرة متعاقد عليها لا يمكن اعمال هذا الحكم لانعدام الأساس الذى

يقوم عليه ويصبح لا مناص من انتظار تقدير اللجان (١٦٣ مكرر) . أما الحالات التي يكون فيها أجره متعاقد عليها بإرادة المتعاقدين الحرة ، فاما أن يكون تم في شأنها تقدير الأجرة بواسطة اللجان المنصوص عليها في القانون ٤٦/١٩٦٢ تقديرا نهائيا غير قابل للطعن فيه ، واما أن لا يكون .

#### ١٠٧ - ( ١ ) الحالات التي لم يتم في شأنها تقدير نهائى للأجرة -

ويبين من أسباب تدخل المشرع بهذا الحكم أن الداعي اليه هو علاج بطء عمل اللجان ، فكان طبيعيا أن يبدأ بالأحوال التي كان لهذا العيب أثر فيها ، وهى الحالات التي مازالت قائمة في ذلك التاريخ سواء أمام لجان التقدير أو أمام مجالس المراجعة (١٦٤) بحيث لا يكون صدر في شأنها تقدير نهائى غير قابل للطعن (١٦٥) وتكون فيها أجره متعاقد عليها

---

(١٦٣ مكرر) والى القانون اختصاص لجان تقدير الاجرة بالنسبة الى الامكن المتعاقد عليها قبل ٢٢ فبراير ١٩٦٥ متى اخطر عنها أو شغلت فعلا قبل هذا التاريخ ( نقض مدنى ٣١ مارس ١٩٨٨ في الطعن رقم ٦٢٠ سنة ٥٠ ق ) .

(١٦٤) والعبرة في ذلك بكل وحدة على حدة بقطع النظر عن مركز الوحدات الاخرى بالمبنى ذاته ، فإذا طعن المالك في تقدير اجسار الدور الارضى فقط دون الادوار التي تعلوه ، أصبحت قرارات تقدير الادوار العليا نهائية ولم يسر القانون ٧/١٩٦٥ الا على الدور الارضى وحده ، ولو كان المالك قد مسدد تأمين الطعن عن العقار كله ( فتوى المستشار القانونى لمحافظة القاهرة رقم ٢٠٨ حصر سنة ١٩٦٧ ) .

(١٦٥) ويعتبر تقدير اللجنة نهائيا بالنسبة الى من قبله من ذوى الشأن في الطعن فيه ، سواء بعدم الطعن فيه في الميعاد القانونى أو بالنزول عن طعنه بعد تقديره ، ولا يعتبر نزولا عن الطعن تنفيذ قرار اللجنة والمحاسبة على أساسه ولو دون تحفظ فيما يتعلق بالطعن ، لان القرار المذكور واجب التنفيذ بحكم القانون بالرغم من الطعن عليه ، فلا يعتبر تنفيذه قبولاً له ولا يتضمن نزولا عن الطعن ( في هذا المعنى استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات بتاريخ ١١ مارس ١٩٧٦ في الاستئناف رقم ١٠٥٦ سنة ٨٨ ق ) .

ويعتبر تقدير اللجنة نهائيا أيضا ولو رفع عنه طعن الى مجلس المراجعة لم يفصل فيه قبل صدور القانون ٧/١٩٦٥ طالما أن الطعن المذكور لم يتواتر =

بارادة الطرفين الحرة قبل صدور تقدير اللجنة (١٦٦) ، وهي أجرة تداخلها شبهة المخاللة (١٦٦مكرر) ، فنص المشرع على أن يكون تحديد الأجرة القانونية لهذه الأماكن على أساس تلك الأجرة المتعاقد عليها مخفضة بنسبة ٣٥٪. ويقوم هذا التحديد الحكمي مقام تقدير اللجان ويكون له أثر رجعي من وقت التعاقد (١٦٧) ، مما مفاده — كما تقول محكمة النقض — أن القرارات غير النهائية للجان التقدير التي أدركها

---

= فيه الشروط التي يتطلبها القانون لقبول الطعن شكلا ، كما لو رجع بعد ميعاد الستين يوما ، وقد ذهبت إدارة الفتوى والتشريع لوزارة الإسكان إلى أنه يجب في هذه الحالة أن يصدر مجلس المراجعة قراره بعدم قبول الطعن شكلا غير أن محكمة النقض قررت في حكمها الصادر بتاريخ ٢٤ مارس ١٩٧٦ في الطعنين رقمي ٥٨٨ و ٥٩٠ سنة ٤٠ ق مجموعة أحكام النقض ٢٧ — ٧٥٢ — ١٤٧ أن المحاكم هي التي تختص بالفصل فيما إذا كان النظام إلى مجلس المراجعة مقبولا من الناحية الشكلية عند صدور القانون رقم ١٩٦٥/٧ أو غير مقبول بحيث يعتبر قرار اللجنة نهائيا ، ولا يختص مجلس المراجعة بذلك .

(١٦٦) نقض مدني ٢٩ نوفمبر ١٩٨٠ في الطعن رقم ٣٢٣ سنة ٤٥ ق ولا يجوز في حالة عدم اتفاق الطرفين على أجرة معينة بارادتهما الحرة ، الاستعاضة عن ذلك بأجرة المثل ، لأن القانون عول على الأجرة التي اتفق عليها الطرفان فعلا والتي افترض فيها المخاللة ، ولم يحل إلى أجرة المثل ، فضلا عن أنه مادام حكم القانون قام على أساس شبهة المخاللة في الأجرة المتعاقد عليها ، فأنه لا محل للبحث عن أجرة مثل تداخلها شبهة مخاللة بنفس الدرجة التي افترضها المشرع .

(١٦٦مكرر) أما إذا انتفت شبهة المخاللة في الأجرة التعاقدية ، كما في حالة تحديد الأجرة التعاقدية وفقا لقرار الجمهوري رقم ١٩٥٦/١٠٤ المعدل بالقرار الجمهوري رقم ١٩٥٨/٩٥ الخاص بتقدير أجرة المباني التي تتشأ لدور التعليم ، فإن هذه الأجرة لا تخضع للتخفيض الذي قضى به القانون ١٩٦٥/٧ (نقض مدني ٢٩ نوفمبر ١٩٨٠ في الطعن رقم ٤٥/٢٢٣ ق ، وأيضا نقض مدني ٢٠ أبريل ١٩٧٧ مجموعة أحكام النقض ٢٨ — ١٠٢٠ — ١٧٤ ، و ٢٤ أبريل ١٩٧٣ مجموعة أحكام النقض ٢٤ — ٦٦٢ — ١١٦) .

(١٦٧) وترتب على ذلك الاستغناء عن فصل مجالس المراجعة في التظلمات التي كانت معروضة عليها وقت صدور القانون ووجوب رد التظلمات التي كانت مقدمة مع هذه التظلمات إلى أصحابها ، لأن ردها أو عدمه كان بنوطا يفصل هذه المجالس في التظلمات وقد امتنع هذا الفصل ، مزالا مرسوم مصادرة التامين ( انظر ما تقدم في نبذة ١٠٥ ) .

القانون رقم ١٩٦٥/٧ تضحى غير ذات موضوع وعديمة الأثر ، فلا يتعلق بها أى حق للمؤجر أو المستأجر يمكن بموجبه تحديد المراكز القانونية بينهما ، وبالتالي فلا يسوغ القول بإمكان الطعن عليهما أو التظلم منها بأى سبيل (١٦٨) . على أن ذلك لا يخل بداهة بحق طرفي النزاع في اللجوء الى المحاكم صاحبة الولاية العامة بالفصل في جميع المنازعات الا ما استثنى بنص خاص للمناضلة في صحة اعمال أحكام القانون ١٩٦٥/٧ وفي مدى انطباقه على عين النزاع (١٦٩) .

ويترتب على اعتبار هذا التقدير الحكمي قائما مقام التقدير النهائي للجان المنصوص عليها في القانون ١٩٦٢/٤٦ أنه يسرى مثل التقدير النهائي للجان بأثر رجعي من وقت التعاقد ( ١٦٩مكرر) ويعتبر شاملا ما نص عليه هذا القانون من صافي ريع بواقع ٥٪ من قيمة الأرض والمباني زائدا ٣٪ من قيمة المباني نظير الاستهلاك والمصروفات والادارة ، فلا يصح أن يتقاضى المؤجر من المستأجر أية مبالغ أخرى فوق الـ ٦٥٪ من الأجرة المتعاقد عليها ولو كان ذلك بمقولة أنه انما يتقاضى الزيادة في مقابل أجرة البواب أو انارة المدخل أو السلم لأن ذلك كله يدخل في القيمة الايجارية التي تحددها اللجان وفقا للقانون ١٩٦٢/٤٦ وبالتالي يعتبر داخلا في التقدير الحكمي الذي فرضه القانون ١٩٦٥/٧ ، فلا يجوز للمالك أن يتقاضى أى مبلغ في مقابله فوق القيمة التي تتحدد

---

(١٦٨) انظر استئناف القاهرة الدائرة ٢٦ أيجارات بتاريخ ٢٥ مارس ١٩٧٦ في الاستئناف رقم ٨٣ سنة ٩١ ق وقد جاء فيه ان ثبوت تأجير العين قبل ١٩٦٥/٢/٢٢ بأجرة تعاقدية خفضت ٣٥٪ بجمل العين غير خاضعة لتقدير اللجان .

(١٦٩) نقض مدني ٢١ ديسمبر ١٩٧٥ في الطعن رقم ٢٥٢ سنة ٤٢ ق مجموعة أحكام النقض ٢٦ — ١٧٧٥ — ٣٣٠ ، وأيضا نقض مدني ١٨ يناير ١٩٧٢ مجموعة أحكام النقض ٢٣ — ٥٠ — ٩ ، و ٢٦ مارس ١٩٧٤ مجموعة أحكام النقض ٢٥ — ٥٦٦ — ٩١ .

(١٦٩مكرر) نقض مدني ١١ يناير ١٩٨٨ في الطعن رقم ٧٧٥ سنة ٥١ ق .

بذلك التقدير الحكيم المشار اليه ، لأنه ان فعل ، غانما بتقاضى ما يستحقه في مقابل تلك البنود مرتين ، احدها في ضمن القيمة الاجارية التي تحدت بذلك التقدير الحكيم والثانية بالزيادة الاضافية التي تقاضاها فوق تلك القيمة ، وهذا لا يجوز بل يقع تحت طائلة الجزاءات المقررة لتقاضى أجرة تجاوز الأجرة القانونية (١٧٠) .

ومفهوم بداية أنه يشترط في الأجرة المتعاقد عليها التي تتخذ أساسا للتخفيض بنسبة ٣٥٪ أن يكون تم الاتفاق عليها قبل صدور قرار لجنة التقدير (١٧١) ، لأن هذا القرار يصبح منذ صدوره واجب التطبيق بأثر رجعي ولا يجوز التأخير بأكثر من القيمة التي حددتها . فإذا روعيت هذه القيمة في التأخير اللاحق لقرار اللجنة انتفت عن الاتفاق التالي لهذا القرار شبهة المخالفة بل انتفت عن الأجرة التي تم الاتفاق عليها صفة الأجرة التعاقدية الحرة ولم يجز إتخاذها أساسا للتقدير الحكيم الذي يقوم مقام تقدير اللجان الفعلية النهائية . وإذا لم تراعى هذه القيمة في التأخير اللاحق لقرار اللجنة كان الاتفاق على الأجرة الزائدة مخالفا لقاعدة متعلقة بالنظام العام ، وبالتالي باطلا ولا يصح اتفاده أساسا للتخفيض الذي قضى به القانون . فإذا كان المالك يشغل العين بنفسه وقت صدور قرار لجنة التقدير ثم أجراها بعد ذلك بأجرة تجاوز تقدير اللجنة ، فلا ينطبق على هذه الأجرة حكم القانون ١٩٦٥/٧ القاضي بتخفيض الأجرة المتعاقد عليها بنسبة ٣٥٪ لأن الاتفاق عليها لاحق لتقدير اللجنة ، وليس مؤدى ذلك أن يلتزم المستأجر بهذه الأجرة نهائيا ، بل يكون له باعتباره أنه مستأجر للمعين

---

(١٧٠) غير أنه يلاحظ هنا ما قضى به القانون رقم ١٩٨١/١٣٦ من الزام المستأجر بنصيب من أجر الحارس ومن تكاليف الصيانة بما فيها صيانة المصعد ( المدة ٩ ) .

(١٧١) في هذا المعنى فتوى إدارة الفتوى والتشريع لوزارة الاسكان والمرافق والحكم المطي وهيئة ثقافة السويس ملف ٢٢/١٥/٣٨ .

حق الطعن في قرار اللجنة خلال ثلاثين يوما من تاريخ نفاذ عقده وغفا للمادة ٦ من القانون ١٩٦٢/٤٦ ( وتقابلها المادة ٣١ من القانون الحالي ١٩٧٧/٤٩ ) ، وذلك سواء كانت اجارته التالية لمصدور قرار اللجنة سابقة لتاريخ بدء العمل بالقانون ١٩٦٥/٧ أو لاحقة له ، اذ لا أثر عليه لمصدور هذا القانون أصلا .

ويلاحظ أن المقصود بالأجرة المتعاقد عليها في خصوص تطبيق هذا القانون الأجرة التي تم التعاقد عليها حقيقة (١٧٢) منذ بدء الاجارة (١٧٣) دون تقييد بأى قيد قانونى (١٧٣هكر) وبغير مراعاة لأى

---

(١٧٢) فإذا ثبت أن الأجرة المتعاقد عليها عند بدء الاجارة كانت أجرة سورية وان حقيقة الأجرة أقل من ذلك ، كانت العبرة بالأجرة الحقيقية دون الأجرة السورية ( استئناف القاهرة - الدائرة ١٥ - ٣٠ مايو ١٩٧١ في الاستئناف رقم ٢٢٦٢ سنة ٨٧ ق ، وايضا نقض مدنى ٣١ يناير ١٩٧٤ في الطعن رقم ١١٢ سنة ٣٨ ق مجموعة أحكام النقض ٢٥ - ٢٥٩ - ٥٠ ) وقد جاء فيه أن المقصود بالاجور المتعاقد عليها في هذا الصدد هى تلك الاجور الحقيقية التى تم التعاقد عليها منذ بدء الاجار دون الاجور السورية ، فإذا ثبت أن الاجور الواردة بعقد الاجار سورية ، وأن الاجور الحقيقية هى المؤداة عملا من المستأجرين ، فإن هذه الاجور الاخيرة هى التى يجب التعويل عليها عند اجراء التخفيض .

وفي هذا المعنى ايضا نقض مدنى ٢٥ ابريل ١٩٧٤ مجموعة أحكام النقض ٢٥ - ٧٠٧ - ١١٣ ، وايضا ١٧ نوفمبر ١٩٧٦ مجموعة أحكام النقض ٢٧ - ١٥٩٤ - ٢٩٧ ، و ١٢ يناير ١٩٧٧ في الطعن رقم ٣٧٥ سنة ٤٣ ق .

(١٧٣) - او التى تم التراضى عليها في اثناء الاجارة كان يكون الملك قد ارتضى برأئته الحرة ودون أن يكون ملزما بأى قانون ، تخفيض الأجرة المتعاقد عليها أصلا ، فإن هذا التخفيض الإرادى يعتبر تعاقدًا جديدًا بين الملك والمستأجر ، وتعتبر الأجرة المخفضة الميعول بها وقت بدء العمل بالقانون ١٩٦٥/٧ هى الأجرة المتعاقد عليها التى تتخذ أساسا للتخفيض الذى قضى به هذا القانون .

فإذا لم يوجد ما يثبت التراضى على هذا التخفيض صراحة ، بل وجدت فقط ايصالات من الملك بالأجرة المتعاقد عليها أصلا عن بضعة اشهر وايصالات عن اشهر تالية بأجرة أقل من الاولى ، فإن ذلك وإن لم يعتبر دليلا مباشرا على حصول الاتفاق على تخفيض الأجرة يعتبر قرينة قضائية على ذلك يجوز =



تخفيض يقضى به أى قانون من قوانين التخفيض المختلفة (١٧٤) ولا حتى القانون ١٩٦١/١٦٩ الخاص بالاعفاءات الضريبية ووجوب خفض الأجرة بقيمة الضرائب التى شملها الاعفاء . فإذا تم الاتفاق على أجرة حرة ثم خفضت بقيمة الضرائب التى شملها الاعفاء ، فتكون الأجرة الأصلية المتعاقد عليها يقطع النظر عن هذا التخفيض هى الأساس الذى يتخذ للتقدير الحكمى الذى لزمه المشرع من طريق خفض الأجرة المتعاقد عليها بنسبة ٣٥٪ (١٧٥) . ولا يجوز المدول عن الأجرة الواردة فى العقد بحجة أنها أجرة صورية ، دون بيان دليل الصورية ، والا اعتبر

= للقاضى ان يأخذ بها ما لم يقدم المؤجر دليلا على عكسها ( فى هذا المعنى تنوى ادارة الفتوى والتشريع لوزارة الاسكان ... ملف ٤٣/١٥/٣٨ ) .

(١٧٣مكرر) نقض مدنى ٢٩ نوفمبر ١٩٨٠ فى الطعن رقم ٣٢٣ سنة ٢٤٥ ق مجلة القضاة عدد يناير ابريل سنة ١٩٨١ وقد جاء فيه أنه متى ثبت ان الاجرة التعاقدية قد تحددت وفقا للقرار الجمهورى رقم ١٠٤ سنة ١٩٥٦ المعدل بالقرار الجمهورى رقم ٩٥ سنة ١٩٥٨ الخاص بتحديد اجرة دور التعليم فان الشارع يكون هو الذى حدد تلك الاجرة الواردة فى العقد جبرا على ارادة العاقدين فلا تخضع لمطلق ارادتهما الحرة ، وبالتالي لا يصح ان تتخذ اساسا للتخفيض الذى قضى به القانون رقم ١٩٦٥/٧ فى مادته الثانية . وهو منشور ايضا فى المحابة ٦٣ — ٣ — ١ .

(١٧٤) نقض مدنى ٢٣ مايو ١٩٨٤ فى الطعن رقم ١٩٨ سنة ٤٩ ق و ٣٠ يناير ١٩٨٥ فى الطعن رقم ٦٦٣ سنة ٤٩ ق و ٢٤ مارس ١٩٧٦ مجموعة احكام النقض ٢٧ — ٧٥٢ — ١٤٧ .

(١٧٥) نقض مدنى ١٧ فبراير ١٩٧٣ مجموعة احكام النقض ٢٤ — ٢٧٤ — ٤٨ وقد قرر ان « الاجرة المتعاقدة عليها التى تتخذ اساسا للتخفيض بنسبة ٢٥٪ هى الاجرة الاصلية التى تم الاتفاق عليها فى العقد منذ بدء الاجارة وقبل أى تخفيض يكون قد أجرى عليها ، سواء كان هذا التخفيض طبقا لقوانين تخفيض الاجرة أو طبقا للقانون رقم ١٩٦١/١٦٩ الخاص بالاعفاءات الضريبية ، وفى هذا المعنى ايضا نقض مدنى ٢٤ ابريل ١٩٧٣ مجموعة احكام النقض ٢٤ — ٦٦٢ — ١١٦ ، نقض مدنى ١٨ ابريل ١٩٧٤ فى الطعن رقم ١٦٠ سنة ٣٩ ق . نقض مدنى ٢٤ مارس ١٩٧٦ فى الطعن رقم ٥٨٨ و ٥٩٠ سنة ٤٠ ق مجموعة احكام النقض ٢٧ — ٧٥١ — ١٤٧ ، وايضا ٢٠ ابريل ١٩٧٧ فى الطعن رقم ٦٦٦ سنة ٤٣ ق مجموعة احكام النقض ٢٨ — ١٠٢ — ١٧٤ ، وايضا ١١ يناير ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٧٧٥ سنة ٥١ ق .

الحكم قاصرا متعينا نقضه (١٧٦) •

ويستقل قاضي الموضوع باستخلاص الأجرة التعاقدية الحقيقية دون معقب عليه متى كان استخلاصه سائغا (١٧٧) ولا يجوز إثارة المنازعة في حقيقة الأجرة لأول مرة أمام محكمة النقض (١٧٨) •

وكذلك بالنسبة الى الأماكن التي أنشئت قبل ٥ نوفمبر ١٩٦١ ولم تشغل أو تؤجر لأول مرة الا بعد ذلك التاريخ ، فهي قد خضعت أولا للقانون ١٩٦١/١٦٨ فتحددت أجرتها على أساس أجرة شهر نوفمبر ١٩٦١ أو أجرة المثل في ذلك الشهر مخفضة بنسبة ٢٠٪ ، ثم لما صدر القانون ١٩٦٢/٤٦ أخضعها لسلطانه وأبطل خضوعها للقانون ١٩٦٨/١٦٨ ، فخفضت أجرتها لتقدير اللجان وفقا لأحكام القانون ١٩٦١/٤٦ ، وأصبح تخفيضها بنسبة ٢٠٪ وفقا للقانون ١٩٦١/١٦٨ لاغيا ، فإذا أدركها القانون ١٩٦٥/٧ قبل أن يصبح تقدير اللجان لأجرتهما نهائيا سرى عليها حكمه وتحددت أجرتها على أساس الأجرة المتعاقد عليها الأصلية مخفضة بنسبة ٣٥٪ ، وذلك سواء ذكرت في العقد تلك الأجرة الأصلية ثم تخفيضها ، أم ذكرت لمية الأجرة المخفضة طبقا للقانون ١٩٦١/١٦٨ مع بيان حصول تخفيضها طبقا لذلك القانون ، اذ يتعين في كلتا الحالتين التمويل على الأجرة المتعاقد عليها الأصلية أى السابقة على اجراء ذلك التخفيض (١٧٩) • وقد استقر قضاء محكمة

---

(١٧٦) نقض مدني ٢٤ مارس ١٩٧٦ في الطعنين رقمي ٥٨٨ و ٥٩٠ سنة ٤٠ في مجموعة أحكام النقض ٢٧ - ٧٥٢ - ١٤٧ •

(١٧٧) نقض مدني ١٨ أبريل ١٩٧٤ مجموعة أحكام النقض ٢٥ - ١٠٧ - ١١٢ •

(١٧٨) نقض مدني ٣١ مارس ١٩٧٦ في الطعن رقم ١٧٢ سنة ٤١ في مجموعة أحكام النقض ٢٧ - ٨١٥ - ١٥٧ •

(١٧٩) انظر أحكام المحكم الجزئية والابتدائية والاستئنافية وراى =

النقض على ذلك (١٨٠) •

وكذلك أيضا بالنسبة الى أجرة الأماكن التي عينت في عقد الايجار قبل تقدير اللجنة اياها ولكن روعى فيها مطابقتها للقيمة الايجارية التي قدرتها اللجنة لوحدات أخرى مماثلة لها في المبنى ذاته ، فانها لا تعتبر أجرة تعاقدية حرة يصح أن تتخذ أساسا للتخفيض الذي قضى به القانون رقم ١٩٦٥/٧ بنسبة ٣٥٪ لأنها ليست أجرة تعاقدية حرة تحددت وفقا لقانون العرض والطلب ، وانما هي أجرة تقيد المتماقدان في تحديدها بالأسس التي غرضها القانون رقم ١٩٦٢/٤٦ ، خلا يجوز اتخاذها أساسا للتخفيض المذكور (١٨١) • وقد أخذت بذلك محكمة النقض صراحة في حكمها الصادر في ٢٠ أبريل سنة ١٩٧٧ في الطعن رقم ٦٩١ سنة ٤٣ ق (١٨٢) •

ويدخل في الأجرة المتعاقد عليها التي تتخذ أساسا في تطبيق القانون ١٩٦٥/٧ كل ما التزم المستأجر في عقد الايجار بأدائه للمؤجر في مقابل الانتفاع بالعين المؤجرة ، ويشمل ذلك الأجرة وملحقاتها من أجر البواب وثمان استهلاك التيار الكهربائي اللازم لانارة المدخل العام والمسلم وتشغيل المصعد الخ ، فتضاف هذه الملحقات — بعد تقويمها

---

— ادارة الفتوى والتشريع لوزارة الاسكان والمرافق المشار اليها في الطبعة السابعة ويضاف اليها استئناف القاهرة الدائرة ١٥ بجارات بتاريخ ١٢ ابريل ١٩٧٦ في الاستئناف رقم ١٥٤٤ سنة ٩٢ ق •

(١٨٠) نقض مدنى ١٨ ابريل ١٩٧٤ مجموعة احكام النقض ٢٥ — ١٠٧ — ١١٣ •

(١٨١) في هذا المعنى توفيق العطار في تعليق له على حكم استئناف اسيوط الصادر في ٦ مايو ١٩٧٣ في الاستئناف رقم ١١٧ سنة ٤٧ في منشور بمجلة ادارة قضايا الحكومة س ١٨ عدد ٣ ص ٧٦٢ وكان الحكم المذكور قاضيا بعكس ذلك خلافا للحكم المستأنف الذي اخذ بالرأى الوارد في المتن أعلاه •

(١٨٢) مجموعة احكام النقض ٢٨ — ١٠٢٠ — ١٧٤ •

بالنقد ان لم تكن مقومة - الى الأجرة الأصلية المسماة في العقد ليتكون من مجموعها « الأجرة المتعاقد عليها » التي تتخذ أساسا للتقدير الحكيم الذي قضى به القانون والذي يتوصل اليه بتخفيض الأجرة المتعاقد عليها بنسبة ٣٥٪ (١٨٣) .

وليس في ذلك ما يتعارض مع القرار التفسيري رقم ١ لسنة ١٩٦٤ الصادر من اللجنة العليا لتفسير أحكام القانون ١٩٦٢/٤٦ والمقاضي في مادته الأولى بأن « يدخل في مصروفات الادارة المصوبة ضمن القيمة الايجارية المقدرة بمعرفة لجان التقدير مقابل نور المدخل والسلم وأجرة حارس المبنى ومصروفات تشغيل المصعد وصيانته وغيره من الأجهزة المعدة لخدمة المبنى وتوفير المرافق له ، ولا يحق للمؤجر تحصيلها من المستأجر ولو نص عليها في عقد الايجار » (١٨٤) ، ذلك أن هذا القرار قد قصدت به - كما هو واضح من صريح عبارته - القيمة الايجارية المقدرة بمعرفة لجان التقدير والتي تشمل ٣٪ من تكاليف المبنى مقابل مصروفات الادارة والصيانة ، وهو اذا كان يسرى أيضا على القيمة الايجارية الحكيمة التي أحلتها المادة ٣ من القانون ١٩٦٥/٧ محل تلك القيمة الايجارية التي كان يجب أن تقدرها اللجان وفقا للقانون ١٩٦٢/٤٦ ، لا شأن له مطلقا « بالأجرة المتعاقد عليها » التي أوجبته هذه المادة ذاتها اتخاذها أساسا لصاب القيمة الايجارية الحكيمة المذكورة ، ذلك أن القرار التفسيري المشار اليه انما قصد به منع المؤجر من تحصيل نفقات انارة وحراسة الخ . فوق « القيمة الايجارية » التي

---

(١٨٣) في هذا المعنى نقض مدني ٨ يونيه ١٩٧٧ مجموعة أحكام النقض ٢٨ - ١٣٩٢ - ٢٤١ وقد قرر أن القيمة الايجارية المخفضة طبقا للقانون ١٩٦٥/٧ تحسب على أساس شمول الأجرة التعاقدية كل ما أكرتم المستأجر بأدائه بما فيه مقابل الخدمات التعاقدية ، يخضع مجموعها للتخفيض الوارد في القانون .

(١٨٤) يلاحظ هنا أيضا ما قضت به المادة ٩ من القانون رقم ١/٣٦

حددها اللجنة والتي تشمل مقابلا لنفقات الادارة والصيانة . فاذا طبق القرار التفسيري المشار اليه على الأماكن التي خضعت للمادة ٢ من القانون ١٩٦٥/٧ فلا يكون من شأن هذا التطبيق الا منع المؤجر من تحصيل نفقات انارة وحراسة الخ . حقوق القيمة الايجارية المحسوبة بواقع ٦٥٪ من الأجرة المتعاقد عليها شاملة جميع ملحقاتها .

ويكون استخلاص الأجرة المتعاقد عليها من اختصاص المحاكم لا من اختصاص لجان تقدير القيمة الايجارية المنشأة بالقانون رقم ١٩٦٢/٤٦ (١٨٥) .

ويستقل قاضى الموضوع باستخلاص الأجرة الحقيقية دون معقب عليه متى كان استخلاصه سائما (١٨٦) ، ولا يجوز استخلاص الأجرة المتعاقد عليها عند عدم ثبوتها مباشرة بالقياس على أجرة عين مماثلة ولو فى المقار ذاته (١٨٧) .

ومتى ثبتت الأجرة المتعاقد عليها حقيقة ، وجب اتخاذها أساسا للأجرة القانونية بتخفيضها بنسبة ٣٥٪ بقطع النظر عن مطابقتها لأجرة المثل أو عدمها (١٨٨) ، ولو كان ذلك المثل شقة أخرى مماثلة فى المبنى ذاته لأن الأجرة التعاقدية قد تختلف من شقة الى أخرى ، وقد اتخذ المشرع من الأجرة التعاقدية لكل وحدة على حدة أساسا يجرى عليه التخفيض المذكور دون نظر الى ما قد يكون بين الوحدات من

- 
- (١٨٥) نقض مدنى ٢٦ مارس ١٩٧٤ مجموعة أحكام النقض ٢٥ - ٥٦٦ - ٩١ .  
(١٨٦) نقض مدنى ١٨ أبريل ١٩٧٤ مجموعة أحكام النقض ٢٥ - ٧٠٧ - ١١٣ .  
(١٨٧) نقض مدنى ٩ فبراير ١٩٧٧ مجموعة أحكام النقض ٢٨ - ٤٢٢ - ٨١ ، وأيضا نقض مدنى ٢٦ مارس ١٩٧٤ مجموعة أحكام النقض ٢٥ - ٥٦٦ - ٩١ .  
(١٨٨) نقض مدنى ٢١ يناير ١٩٧٤ مجموعة أحكام النقض ٢٥ - ٢٥٩ - ٤٥ .

تمائل (١٨٩) •

وتقوم الأجرة المخفضة بالنسبة المذكورة مقام القيمة الاجبارية التي ناط القانون رقم ١٩٦٢/٤٦ باللجان التي أنشأها تقديرها ، فتضاف اليها قيمة الضرائب التي لا يشملها الاعفاء المقرر بالقانون رقم ١٩٦١/١٦٩ وتسرى بأثر رجعي من وقت التعاقد (١٩١) ، ويفتضى بذلك عمل تلك اللجان اعتبارا من ١٩٦٥/٢/٢٢ تاريخ نشر القانون رقم ١٩٦٥/٧ (١٩٢) •

١٠٨ - ( ب ) الحالات التي تم في شأنها تقدير نهائي للقيمة الاجبارية قبل صدور القانون ١٩٦٥/٧ - بعد أن عالج المشرع في القانون ١٩٦٥/٧ المشكلة الرئيسية التي كانت أمامه والناجمة من بطء عمل اللجان ، نظر الى الحالات التي لم يشملها هذا العلاج ولكنها قريبة الشبه بالحالات التي شملها بحيث ان المغايرة في الحكم بينها وبين تلك التي شملها العلاج المشار اليه يوجد مفارقات غريبة لا يصح السكوت عليها وينبغي علاجها هي أيضا ، تلك هي الحالات التي تكون فيها القيمة الاجبارية قد تم تقديرها تقديرا نهائيا غير قابل للطعن فيه عند صدور القانون ١٩٦٥/٧ • وقد رأى المشرع أن هذه الحالات وإن لم ترد عليها الشكوى من بطء عمل اللجان ، تلك الشكوى التي اقتضت الاستعاضة عن تقدير اللجان بالالتجاء الى التقدير الحكمي من طريق تخفيض

- 
- (١٨٩) نقض مدني ٢٦ مارس ١٩٧٤ مجموعة احكام النقض ٢٥ -  
٥٦٦ - ٩١ ، وايضا ٩ يناير ١٩٧٧ مجموعة احكام النقض ٢٨ - ٤٢٢  
• ٨١ -  
(١٩٠) نقض مدني ٦ أبريل ١٩٧٧ مجموعة احكام النقض ٢٨ -  
٩٤٨ - ١٦١ •  
(١٩١) نقض مدني ٢٤ مارس ١٩٧٦ في الطعنين رقمي ٥٨٨ و ٥٩٠  
سنة ٤٠ ق ، ٣٠ ديسمبر ١٩٨١ في الطعن رقم ١٠٤٧ سنة ٤٥ ق •  
(١٩٢) نقض مدني ٨ يناير ١٩٧٣ مجموعة احكام النقض ٢٤ -  
١٩٤ - ٣٥ •

الأجرة المتعاقد عليها بنسبة ٣٥٪ ، الا أنها حالات يمكن أن توجد في مبنى واحد الى جانب حالات لم يتم فيها التقدير النهائي قبل صدور القانون ١٩٦٥/٧ ، فانطبق عليها هذا القانون الأخير ونزلت أجرتهما بتطبيقه عليها الى حد أدنى كثيرا من الأجرة التي قدرتها اللجان تقديرا نهائيا لوحداث أخرى في البناء ذاته مماثلة للأولى كل المائلة ، وقدر المشرع أنه لا محل في هذه الحالات لأن يضر المستأجر غير المشاغب الذي لم يعطل السير في تقدير اللجان وأن يصبح مركزه من حيث الأجرة أسوأ من مركز المستأجر الذي تسبب في تأخير صدور تقدير اللجان ، فمن في الفقرة الثالثة من المادة ٢ من القانون ١٩٦٥/٧ على أنه « بالنسبة للأماكن التي يكون قد تم تقدير قيمتها الايجارية تقديرا نهائيا غير قابل للطعن فيه تعدل هذه القيمة على أساس الأجرة المخفضة طبقا لحكم هذه المادة ( أى بنسبة ٣٥٪ من الأجرة المتعاقد عليها ) أو طبقا للتقدير الذي تم وفقا لأحكام القانون ١٩٦٢/٤٦ أيهما أقل ، وذلك اعتبارا من الأجرة المستحقة عن شهر مارس ١٩٦٥ » .

وبناء على ذلك ، ففي الأماكن التي تم تقدير أجرتها بواسطة اللجان تقديرا نهائيا قبل صدور القانون ١٩٦٥/٧ يجوز للمستأجر اذا كانت الأجرة المتعاقد عليها مخفضة بنسبة ٣٥٪ تقل عن القيمة الايجارية التي قدرتها اللجان تقديرا نهائيا أن يطلب استبعاد هذا التقدير واعتماد الأجرة التعاقدية مخفضة بنسبة ٣٥٪ على أن لا يسرى ذلك الا ابتداء من الأجرة المستحقة عن شهر مارس ١٩٦٥ أى دون أن يكون له أثر رجعي ، فلا يجوز له في هذه الحالة المطالبة بغرق عن المدة التي مضت منذ تقدير اللجنة أو منذ بدء عقد الايجار الى آخر شباط ١٩٦٥ .

وظاهر أن هذا الحكم قصدت به مصلحة المستأجر فحسب ، حيث قد ترك الخيار له وحده دون المؤجر ، فلا يجوز لهذا الأخير اذا كان تطبيق القانون ١٩٦٥/٧ أصلح له أن يتمسك به للاستعاضة بالتقدير الحكمي الذي قضى به عن تقدير اللجنة ولو جاء هذا التقدير الأخير مجعلا به كل الاجحاف .

### ١٠٩ - (ج) الحالات التي لم توجد فيها أجره تعاقد عليها -

اقتصر المشرع في المادة ٢ من القانون ١٩٦٥/٧ على تناول نوعين من الحالات السابقة على صدوره ، وهما : ١ - الحالات التي سميت فيها أجره تعاقدية ولم يصدر فيها تقدير نهائي للأجره بواسطة اللجان حتى صدور ذلك القانون . ٢ - والحالات التي سميت فيها أجره تعاقدية وقدرت اللجان أجرتها تقديرا نهائيا قبل صدوره . وقد بين القانون حكم هذين النوعين على الوجه الذي تقدم وسكت عن نوعين آخرين من الحالات هما : ١ - حالات الأماكن التي تنشأ أو تؤثر أو تشغل لأول مرة بعد صدوره ، ٢ - حالات الأماكن التي شغلت أو أجرت لأول مرة ما بين ١٩٦١/١١/٥ و ١٩٦٥/٣/٣١ تاريخ صدور القانون ١٩٦٥/٧ ولم تكن لها أجره تعاقدية حتى هذا التاريخ الأخير .

هذان النوعان اللذان سكت عنهما المشرع لا يسرى عليهما حكم المادة ٢ من القانون ١٩٦٥/٧ القاضي بإحلال التقدير الحكمي للأجره من طريق تخفيض الأجره المتعاقد عليها بنسبة ٣٥٪ محل التقدير الفعلي بواسطة اللجان ، وذلك لأن النوع الأول مستحدث لم تبلغ عنه اللجان بعد ، فلم يحصل في شأنه إبطاء أو تأخير ، ولا كان محل شكوى ، وتستطيع اللجان أن تنهض به مستقبلا بعد أن أزيح عن كاهلها عبء الحالات السابقة المتراكمه ، ولأن النوع الثاني يفتقد بسبب عدم تسمية أجره تعاقدية فيه الأساس الذي كان يمكن أن يقوم عليه التقدير الحكمي الذي قضت به المادة الثانية من القانون ١٩٦٥/٧ . ولم يجز المشرع الاستعاضة عن الأجره المسماة في العقد بالرجوع الى أجره المثل كما في الحالات الأخرى التي نص فيها على ذلك (١٩٣) .

لذلك تعين أن تستمر اللجان المنصوص عليها في القانون ١٩٦٢/٤٦



في تقدير أجرة هذين النوعين من الأماكن حتى بعد صدور القانون  
١٩٦٥/٧ (١٩٤) .

ويبدو أن الأمر غيما يتعلق بهذين النوعين في غاية البساطة حتى أن  
المشرع سكت عن حكمهما واكتفى بأن يستتبط من أحكام المادة ٢ من  
القانون ١٩٦٥/٧ بطريق مفهوم المخالفة حكم استمرار اللجان في تقدير  
أجرة هذين النوعين من الأماكن .

غير أن أنعمل أظهر في خصوص هذين النوعين بعض صعوبات  
تفصيلية اقتضت الاجتهاد والتفسير والتنظيم لتحسين ما تشمله ولاية  
تلك اللجان من هذين النوعين وما لا تشمله (١٩٥) .

١١٠ — تطبيق القانون ١٩٦٢/٤٦ على المساكن المملوكة للدولة  
والقطاع العام التي أنشئت في ظله — اضطلعت الدولة وشركات القطاع  
العام بمهمة إقامة مباني وعرضها للإيجار بأجور معتدلة مساهمة منها  
في تفريج أزمة السكن . وكانت الدولة والشركات تكتفي عادة في تحديد

---

(١٩٤) غير أنه إذا لم تكن هذه اللجان قد أصدرت تقديرا أصبح  
نهائيا عند بدء العمل بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فتستمر لجان تقدير  
القيمة الإيجارية بتشكيلها المنصوص عليه في القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ المعدل  
بالقانون ١٣٣ لسنة ١٩٦٢ في إجراءاتها . أما إذا كانت هذه اللجان  
أصدرت قراراتها وحصل الظلم منها أمام مجالس المراجعة ، فتحال هذه  
التظلمات إلى المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها العقار وفقا للمادة ٤٢ من  
القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، فإن كانت مواعيد التظلم من قرارات اللجان  
لم تنقض عند بدء العمل بهذا القانون الأخير ، فيفتح ميعاد جديد للطعن فيها  
أمام المحكمة الابتدائية مدته ثلاثون يوما من تاريخ نفاذ هذا القانون ( في هذا  
المعنى استئناف القاهرة ( الدائرة ١١ ) ٩ مايو ١٩٧٢ في الاستئناف رقم ٥٠٩  
سنة ٨٨ ق ) راجع ما تقدم في نبذة ١٠٥ وما سيجيء في نبذة ١٣٣ .

(١٩٥) أنظر في تفاصيل ذلك الطبيعة السلبية من هذا الكتاب ج ١ ص  
٤٨٢ وما بعدها ، ويضاف إليها نقض مدني ٢٦ مارس ١٩٧٤ مجموعة  
أحكام النقض ٢٥ — ٥٦٦ — ٩١ ، ونقض مدني ١٨ أبريل ١٩٧٤ مجموعة  
أحكام النقض ٢٥ — ٧٠٨ — ١١٣ ، ونقض مدني ١٧ نوفمبر ١٩٧٦ مجموعة  
أحكام النقض ٢٧ — ١٥٩٤ — ٢٩٧ .

هذه الأجور بتقدير لجان داخلية خاصة بها خلاف لجان التقدير التي نص عليها القانون ١٩٦٢/٤٦ ، فلما صدر القانون ١٩٦٥/٧ ثار التساؤل بشأن هذه المساكن المملوكة للدولة ولشركات القطاع العام والمؤجرة بأجور حددتها تلك اللجان الداخلية أينطبق عليها حكم المادة الثانية من القانون ١٩٦٥/٧ أم لا وهل يقوم تحديد الأجرة بواسطة تلك اللجان الداخلية مقام تحديدها بقرارات نهائية من لجان القانون ١٩٦٢/٤٦ أم لا ؟ وإذا لم يعول على تقدير تلك اللجان واعتبرت هذه الأماكن أنها لم تصدر بشأنها قرارات لجان التقدير بصفة نهائية وتعين تخفيض أجورها بنسبة ٣٥٪/ أيكون هذا التخفيض على أساس الأجرة التي أجرت بها تلك الأماكن عند بدء تأجيرها أم على أساس الأجرة المعمول بها وقت صدور القانون ١٩٦٥/٧ بعد أن ارتضت الدولة أو شركات القطاع العام تخفيضها بإرادتها الحرة ودون الزام عليها من القانون بذلك ؟

والراجع في شأن هذه المسائل أن لا يعتد في تطبيق القانون ١٩٦٥/٧ بتقدير اللجان الداخلية المشار إليها وإن العبرة بتقدير لجان القانون ١٩٦٢/٤٦ . فمادام لم يصدر من هذه اللجان تقدير نهائي ، وجب تطبيق المادة الثانية فقرة أولى من القانون ١٩٦٥/٧ ، أي تخفيض الأجرة المتعاقد عليهما بنسبة ٣٥٪/ لأن نصوص القانونين ١٩٦٢/٤٦ و ١٩٦٥/٧ عندما قررت اخضاع أجور الأماكن التي أنشئت أو شغلت لأول مرة بعد ٥ نوفمبر ١٩٦١ لتقدير لجان القانون ١٩٦٢/٤٦ وإحلال التقدير الحكمي الذي قضى به القانون ١٩٦٥/٧ محل التقدير العملي بواسطة هذه اللجان الأخيرة لم تفرق في ذلك بين الأماكن التي أنشأتها الدولة وشركات القطاع العام وتلك التي أنشأها الأفراد ، بل وردت أحكام تلك النصوص بصفة عامة (١٩٦) .

---

(١٩٦) انظر استنيد ذلك وتفاصيله في الطبعة السابعة من هذا الكتاب ج ١ سنة ١٩٧٧ ص ٤٨١ وما بعدها .

### ١١١ - تكيف الأجرة المخفضة بنسبة ٣٥٪ وعدم شمولها

**الضرائب -** نصت الفقرة الثانية من المادة الثانية من القانون ١٩٦٥/٧ على أن تعتبر الأجرة المخفضة طبقا للفقرة السابقة تحديدا نهائيا غير قابل للطعن فيه للقيمة الايجارية ويسرى بأثر رجعى من بدء تنفيذ عقد الايجار .

وقد ثار التساؤل عما اذا كانت الأجرة المخفضة بنسبة ٣٥٪ طبقا للفقرة المشار اليها تعتبر شاملة للضرائب كما هو شأن الايجارات التي خفضت بمقتضى أحد القوانين ١٩٥٢/١٩٩ و ١٩٥٨/٥٥ و ١٩٦١/١٦٨ و ١٩٦١/١٦٩ يجب أن تخفض أيضا بقيمة الضرائب التي يرد عليها الاعفاء المقرر بالقانون ١٩٦١/١٦٩ أم أنها لا تعتبر شاملة للضرائب ويلزم أن تضاف اليها الضرائب التي لا يشملها الاعفاء سالف الذكر .

فقال بالرأى الأول فريق استندوا الى أن المشرع قد توخى بالقانون ١٩٦٥/٧ تحديد الأجرة القانونية بتخفيض الأجرة المتعاقد عليها بنسبة معينة كما فعل من قبل بالقوانين السابقة المشار اليها ، وان الأجرة المخفضة طبقا لهذا القانون تعتبر بديلة للأجرة المنوط تحديدها باللجان ، وأن هذه الأخيرة تشمل القيمة الايجارية مضافا اليها الضرائب التي لا يرد عليها الاعفاء (١٩٧) .

---

(١٩٧) انظر في هذا المعنى حكم جنوب القاهرة الابتدائية الدائرة ٢١ بدنى بتاريخ ٤ يونيو ١٩٧٢ في القضية رقم ١٥٠ سنة ١٩٧٢ بدنى لدى جنوب القاهرة .

وانظر ايضا شمال القاهرة الابتدائية بتاريخ ٩ ديسمبر ١٩٧١ في الدعوى رقم ٨٠١١ لسنة ١٩٧١ بدنى شمال القاهرة وقد أسست فيه المحكمة قضائها بذلك على ان هذه الاياكن قد خضعت لاحكام القانون رقم ١٩٦٥/٧ الذى قضى بتخفيض الاجرة المتعاقد عليها بنسبة ٣٥٪ وان هذه الاجرة المخفضة تشمل القيمة الايجارية مضافا اليها الضرائب . وقد تأيد بحكم استئناف القاهرة ( الدائرة ١٥ ايجارات ) بتاريخ ٩ فبراير ١٩٧٥ في =

وأخذ آخرون بالرأى الثانى استنادا الى أن المشرع انما قصد بالقانون ١٩٦٥/٧ احوال الأجرة المخفضة محل تقدير اللجان للقيمة الاجبارية وهما للقانون ١٩٦٢/٤٦ لتفادى التأخير فى عمل اللجان المذكورة بدليل أنه نص على أن تعتبر الأجرة المخفضة بنسبة ٣٥٪/ تحديدًا نهائيًا للقيمة الاجبارية ويسرى بأثر رجعى من بدء تنفيذ عقد الاجبار ، أى كما يسرى تحديد القيمة الاجبارية بواسطة اللجان من بدء تنفيذ العقد ، وخلافاً للتخفيضات الأخرى التى قررتها القوانين السابقة والتي ما كانت تسرى الا من وقت العمل بتلك القوانين دون أثر رجعى .

وقد أخذت غالبية المحاكم الابتدائية والاستئنائية بذلك ( ١٩٨ ) .

---

= الاستئناف رقم ٢١٩ سنة ٨٩ ق الذى اضافت فيه المحكمة الى اسباب الحكم المستأنف قولها انه من المسلم به فى التشريع المالى ان الملك هو الملتزم بأداء ضريبة المبنى باعتباره صاحب الكوفا الذى تفرض عليه هذه الضريبة ، كما ان المستاجر لا يلتزم بالكوفا بها الى الملك بعد ذلك الا اذا وجد نص فى القانون يقضى بهذا الالتزام ، ولم يصدر نص فى هذا الشأن .

ونحن نرى ان هذا القول محل نظر لانه اذا كان الاصل ان الملك هو الملتزم بأداء ضريبة المبنى حسبما ذهب اليه الحكم المذكور ، فان المشرع خرج على هذا الاصل بنص المادة الاولى الفقرة الاخيرة من القانون رقم ١٩٦٢/٤٦ والمادة ١٠ فقرة ثانية من القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ بجمله الضرائب التى لا يشملها الاعفاء المقرر بالقانون ١٩٦١/١٦٩ واجبة الاضافة الى القيمة الاجبارية للامكان الخاضعة لهذين القانونين تلك القيمة التى تتعين وفقاً للاساس التى عينتها المادتان سالفتا الذكر ( انظر ما سيجىء فى الصفحات التالية ) .

( ١٩٨ ) القاهرة الابتدائية ( بهيئة استئنافية ) بتاريخ ٢٩ اكتوبر سنة ١٩٦٩ فى القضية رقم ١٩٦١/٦٧١ مدنى مستأنف القاهرة ، واستئناف القاهرة الدائرة ١٥ اجراءات بتاريخ ١١ ابريل ١٩٧٤ فى الاستئناف رقمى ٢٦٣٢ سنة ٨٩ ق و ٣٧٩٦ سنة ٨٩ ق واستئناف القاهرة الدائرة ١٣ بتاريخ ٤ نوفمبر ١٩٧٢ فى الاستئناف رقم ٧٥٧ سنة ٩٠ ق ، استئناف القاهرة الدائرة ٢٦ بتاريخ ٢٥ ديسمبر ١٩٧٥ فى الاستئناف رقم ٥٨٩٧ سنة ٩٠ ق وحكم آخر من الدائرة ذاتها بتاريخ ٢٥ مارس ١٩٧٦ فى الاستئناف رقمى ٣١٤٧ و ٤٠٠٠ سنة ٩١ ق .

وأخيراً كرست محكمة النقض ذلك بقضائها الصادر بتاريخ ٦ أبريل ١٩٧٧ في الطعن رقم ٥٨٣ سنة ٤٣ ق حيث قررت :

١ — ان مفاد نص المادة الأولى من القانون ٤٦/١٩٦٢ ، وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — أن المشرع قد فرق بين عبارتي القيمة الايجارية والأجرة القانونية ، وجعل الأولى تقوم على عنصرين هما : نسبة محددة من قيمة الأرض وتكاليف البناء ، بينما الأجرة القانونية تقوم على هذين العنصرين مضافاً إليهما الضرائب التي لا يشملها الاعفاء المقرر بالقانون ١٦٩/١٩٦١ بمعنى أن القيمة الايجارية في نظر ذلك القانون لها مدلول مستقل محدد ينصرف الى ما يقابل صافي فائدة استثمار العقار ومقابل استهلاك رأسى المال ومصروفات الاصلاحات والصيانة دون الضرائب العقارية .

٢ — ومؤدى ما تنص عليه الفقرتان الأولى والثانية من المادة الثانية من القانون ٧/١٩٦٥ أن المشرع لم يشأ طبقاً لصريح اللفظ أن يخرج عن مدلول القيمة الايجارية ، كما حددها القانون ٤٦/١٩٦٢ وانه عرض لمجرد تخفيضها وحدها ، غاية الأمر أنه حددها جزاءها بنسبة معينة من الأجرة المتعاقد عليها ، وأحل هذا التحديد الحكمى محل تقدير اللجان واعتبره قاصراً على النسبة المحددة من عنصرى قيمة الأرض وتكاليف المبنى دون أن يمتد الى الضرائب التي لا تخصم لحساب المستأجر وانما يلتزم بها أو لا يلتزم وفقاً للاعفاءات المقررة بالقانون ١٦٩/١٩٦١ ، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظر واعتبر أجرة شقق النزاع بعد تخفيضها بنسبة ٣٥٪ من الأجرة المتعاقد عليها لاشتمل الضرائب العقارية بنوعها ورتب على ذلك التزام الطاعن — المستأجر — بها وخلص الى تأييد أمر الأداء ، فانه يكون قد التزم صحيح القانون (١٩٩) .

وقالت في حكم آخر بتاريخ ٨ يونيه ١٩٧٧ في الطعن رقم ٧١٥ سنة ٤٣ ق أن مفاد ما تنص عليه المادة ٢ من القانون ١٩٦٥/٧ وما أفصحت عنه المذكرة الإيضاحية أن القيمة الإيجارية المخفضة طبقا للقانون ١٩٦٥/٧ لا تخرج في عناصرها وفهمها عن مدلول القيمة الإيجارية المحددة وفق القانون ١٩٦٢/٤٦ وأن المشرع استعاض عن التقدير الواقعي للأجرة التي نص عليها القانون الأخير بتقدير حكمي لها عن طريق خفض عقود الإيجار بالنسبة التي حددها ، اعتبارا أنها النسبة التي يضيفها المؤجرون عادة على القيمة الإيجارية الحقيقية بما يؤدي إلى التسوية بين التقدير الحكمي والتقدير الواقعي • يؤيد هذا النظر أن الفقرة الأخيرة من المادة ٢ من القانون ١٩٦٥/٧ أوجبت أن تعدل القيمة الإيجارية للأماكن التي تم تقديرها نهائيا على أساس الأجرة المخفضة طبقا لحكم الفقرة الأولى منها أو طبقا للتقدير الذي تم وفقا لأحكام القانون ١٩٦٢/٤٦ أيهما أقل ، والمفاضلة بين القيمتين لا تنأى إلا على أساس مدلول واحد لكل منهما (٢٠٠) •

١١٢ — كيفية حساب الضرائب بعد تخفيض الأجرة. المتعاقد عليها بنسبة ٣٥٪ — تقدم أن القانون ١٩٦٥/٧ قضى بتخفيض الأجرة المتعاقد عليها في فرضين : الأول أن لا يكون صدر قرار نهائي من لجان التقدير حتى تاريخ بدء العمل بالقانون ١٩٦٥/٧ وبشرط أن تكون ثمة أجرة متعاقد عليها تصلح لأن تتخذ أساسا لذلك التخفيض ، والثاني أن يكون قد صدر قبل ذلك قرار نهائي من اللجان المذكورة بتحديد الأجرة

---

= ٩٤٨ — ١٦١ وفي هذا المعنى أيضا نقض مدنى ١٠ يناير ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٣٠ — ١ — ١٥٣ — ٣٩ .

(٢٠٠) نقض مدنى ٨ يونيه ١٩٧٧ مجموعة أحكام النقض ٢٨ — ١٣٩٢ — ٢٤١ وفي هذا المعنى أيضا نقض مدنى ٢٤ مارس ١٩٧٦ مجموعة أحكام النقض ٢٧ — ٧٥٢ — ١٤٧ ، ٩ يونيه ١٩٧٦ مجموعة أحكام النقض ٢٧ — ١٣١٦ — ٢٥٠ ، ١٧ نوفمبر ١٩٧٦ مجموعة أحكام النقض ٢٧ — ١٥٩٤ — ٢٩٧ .

وأن تكون ثمة أجرة متعاقد عليها بحيث إذا أجرى تخفيضها بنسبة ٣٥٪ تكون هذه الأجرة المخفضة أقل مما حددته اللجان ، فيجوز للمستأجر أن يحل الأجرة المخفضة بالنسبة المذكورة محل القيمة الايجارية التي قدرتها اللجان على أن لا يسرى ذلك الا ابتداء من أجرة شهر مارس ١٩٦٥ (٢٠١) .

لغى الفرض الأول تكون الأجرة المخفضة طبقا للقانون ١٩٦٥/٧ بديلة من القيمة الايجارية التي تحددها اللجان ويعمل بها بأثر رجعي من وقت التعاقد ، سواء كانت اللجان قد أصدرت قرارا قابلا للطعن فيه أو لم تكن ، أى أن التقدير الابتدائي الذي يكون قد صدر من اللجان يصرف النظر عنه كأن لم يكن أصلا .

وظاهر أنه في هذا الفرض يتعين حساب الضرائب وتعيين مدى الاعفاء منها على أساس الأجرة المتعاقد عليها مخفضة بنسبة ٣٥٪ فتقسم هذه الأجرة المخفضة على عدد حجرات الوحدة السكنية لممرعة الشريحة التي تدخل فيها هذه الوحدة من شرائح الضريبة العقارية التصاعدية وفقا للقانون ١٩٦١/١٢٩ ومن شرائح الاعفاءات الضريبية المقررة بالقانون ١٩٦١/١٦٩ ، وتحسب الضرائب التي تستحق عن هذه الوحدة من تاريخ إنشائها أو بتعبير أدق من تاريخ سريان القانون ١٩٦٢/٤٦ عليها .

فإذا كانت هذه الوحدة قد صدر بشأنها قبل العمل بالقانون ١٩٦٥/٧ قرار تقدير لم يصبح نهائيا بعد ، فيحتمل أن يكون تم ربط

---

(٢٠١) أما إذا كان التقدير النهائي للجان أقل من الأجرة التعاقدية المخفضة بنسبة ٣٥٪ ، فيبقى العمل بالقيمة التي حددتها اللجان بصفة نهائية ولا يكون ثمة محل لأعمال التخفيض الذي قضى به القانون ١٩٦٥/٧ ولا لامادة النظر فيها يكون قد تم من ربط الضرائب على أساس القيمة الايجارية التي حددتها اللجان .

الضرائب على أساس هذا التقدير ، سواء تم الوفاء بها على هذا الأساس أو لم يتم . وحينئذ يتعين إلغاء هذا الربط وما تم من وفاء على أساسه لأنه ربط قام على أساس قيمة ايجارية سقطت بأثر رجعى وأصبحت كأن لم تكن ، فيتعين سقوط الربط الذى تم على أساسها ، وإجراء ربط جديد على أساس القيمة الايجارية البديلة التى أحلها القانون ٧/ ١٩٦٥ محلها بأثر رجعى ، سواء كانت تلك القيمة البديلة أكثر أو أقل من القيمة التى حددتها اللجان . وتحسب جميع الضرائب الأصلية والاضافية والإعفاءات الضريبية على أساس هذه القيمة البديلة بأثر رجعى وتحصل المقاصة بينها وبين ما يكون قد حسب وتم الوفاء به من ضرائب على أساس القيمة الايجارية التى حددتها اللجنة والتى تعتبر أنها سقطت بموجب القانون ٧/ ١٩٦٥ بأثر رجعى (٢٠٢) .

وفى الفرض الثانى وهو الذى يكون فيه قد صدر تقدير نهائى من اللجنة لقيمة ايجارية أعلى من الأجرة المتعاقد عليها مخفضة بنسبة ٣٥٪/ وهو الفرض الذى يجوز فيه للمستأجر أن يحل هذه الأجرة المخفضة محل القيمة الايجارية التى قدرتها اللجان تقديرا نهائيا غير قابل للطعن فيه وذلك ابتداء من أجرة شهر مارس ١٩٦٥ فقط أى دون أثر رجعى ، فإن القيمة الايجارية التى قدرتها اللجان لا تسقط بالنسبة الى المدة السابقة على بدء العمل بالقانون ٧ / ١٩٦٥ ، بل تصير المحاسبة بين المؤجر والمستأجر على أساسها عن الأجرة المستحقة حتى آخر فبراير ١٩٦٥ ، وكذلك تحسب الضرائب عن تلك المدة على أساسها . أما ابتداء من أول مارس ١٩٦٥ ، فتسقط بالنسبة الى المستقبل تلك القيمة التى حددتها اللجان بصفة نهائية وتحل محلها الأجرة المخفضة طبقا للقانون ٧/ ١٩٦٥ سواء فى العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، أو فى حساب الضريبة على

---

(٢٠٢) فى هذا المعنى فتوى ادارة الفتوى والتشريع لوزارة الاسكان والمرافق والحكم المحلى وهيئة قناة السويس بتاريخ ١٤ نوفمبر ١٩٦٥ ملف ٣٠/١٥/٢٨ .



## العقارات المبنية وما يتبعها من ضرائب اضافية (٢٠٣) .

(٢٠٣) ويلاحظ ان هذه النتيجة الاخيرة المتعلقة بتعديل ربط الضرائب ابتداء من أول مارس ١٩٦٥ تتعارض مع حكم القانون ٥٦ لسنة ١٩٥٤ القاضي بأن القيمة الاجبارية التي تتحدد بنفائر الحصر نظل مهيولا بها الى ان يتم الحصر والتقدير العام التالي الذي يتم كل عشر سنوات ( وقد أرجىء الحصر العام الذي كان مقررا ان يتم في سنة ١٩٧٠ ) ، كما انها لا يسرى عليها الاستثناء الذي تدره القانون ٣٧ لسنة ١٩٦٦ لانه مقصور على العقارات التي خفضت ايجاراتها بنسبة ٢٠٪ فقط بمقتضى القانون ٧ لسنة ١٩٦٥ في شأن تخفيض ايجار الاماكن .

غير أن قصر حكم القانون ٣٧ لسنة ١٩٦٦ على هذه العقارات الاخيرة وعدم شموله العقارات الخاضعة للقانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ والتي خفضت بنسبة ٣٥٪ بمقتضى القانون ٧ لسنة ١٩٦٥ ذاته لم يكن مقصودا بل جاء نتيجة نظر المشرع في ذلك الى الحالة الغالبة وهي التي لا يكون قد صدر فيها تقدير نهائي من اللجان ، اذ تمتنع فيها لجان تقدير الضرائب عن ربط الضرائب الى ان يصدر ذلك التقدير النهائي ، وغاب عنه وجود حالات يكون فيها تقدير اللجان اصبح نهائيا وربطت الضرائب على اساسه ثم يسرى عليها تخفيض الـ ٣٥٪ بناء على المادة ٣/٢ من القانون ١٩٦٥/٧ ولكنه لم يقصد عدم تطبيق حكم تعديل الربط في الدفاتر على هذه الحالات الاخيرة ، حيث ان علة هذا الحكم متوافرة فيها توافرها في الحالات الاولى .

وقد اخذت بذلك فتوى ادارة الفتوى والتشريع لوزارة لاسكان والمرافق والحكم المحلي وهيئة قناة السويس الصادرة بتاريخ ١٤ نوفمبر ١٩٦٥ ملف ٣٠/١٥/٢٨ التي تقدمت الاشارة اليها حيث جاء فيها قولها :

« تسقط التقديرات بالضريبة بسقوط القيمة الاجبارية التي حسبت على اساسها ومن تاريخ هذا السقوط ، وبذلك تعتبر القيمة المفترضة ( ٦٥٪ من القيمة الانشائية ) اذا كانت اقل القيمتين طبقا للمادة ٣/٢ من القانون ٧ لسنة ١٩٦٥ غير شاملة الضرائب ويجب حساب الضرائب عليها واضافة ما يستحق اضافته اعتبارا من اجرة مارس ١٩٦٥ وتحل هذه الضريبة محل الضريبة التي كانت قائمة قانونا في الفترة من تاريخ التعاقد حتى اجرة شهر فبراير ١٩٦٥ ، وعلى ذلك لا يكون للمستأجر الحق في خصم أي شيء من الاجرة المفترضة اعتبارا من اجرة مارس ١٩٦٥ ، بل عليه ان يتوقع اضافة الضرائب عليها اذا سمحت بذلك قواعد القانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١ .

« ولا يمكن القول بأن التقدير الذي تم مفسوبا الى قيم سقطت قد تحصن الى سنة ١٩٦٩ ، ذلك ان اساس التقدير نفسه قد انهار قانونا ولا يعقل ان يستمر ما ترتب عليه وكان نتيجة حسابية له .

« وعلى ذلك فاننا لا نوافقكم على ما قلتم به كتجادة مسلبة في النبذة ٣ =

١١٣ - حكم الأماكن المعدة لاستغلالها مفروشة - تقدم بالنسبة الى الأماكن الداخلة في الأقسام السابقة - أى التى أنشئت قبل بدء العمل بالقانون ١٩٦٢/٤٦ - أن الأماكن المؤجرة مفروشة بأثاث من عند مؤجرها لا تخضع في تحديد أجرتها لأحكام القوانين السارية على تلك الأقسام نظرا لأن أجرة الأثاث تكون مفوتلة بأجرة المكان بحيث يمكن أن تحمل أجرة الأثاث بكل زيادة قد تكون أضيفت على أجرة المكان .

غير أن الأماكن الداخلة في هذا القسم الذى نحن بمصده الآن يختلف وضعها ، لأنها أماكن مستحدثة ويغلب أنها خضعت لحكم القانون ١٩٦٢/٤٦ قبل أن يتم تأجيرها مفروشة أو غير مفروشة . أفيكفى مجرد اقرار المالك بأنه ينوى تأجيرها مفروشة لاجراجها من نطاق تطبيق هذا القانون ومن اختصاص لجان تحديد الأجرة ؟

لقد تذرع بعض المالك بذلك وترددت اللجان في الأمر ، وأخيرا أفتتها الجمعية العمومية للقسم الاستشارى بمجلس الدولة ببطلان هذه الدعوى وبوجوب تحديد أجرة هذه الأماكن طبقا للقانون دون التفات الى اقرار المالك بما ينويه من استغلال هذه الأماكن مفروشة .

والواقع أن في الأمر مسألتين لا مسألة واحدة : الأولى هي اختصاص اللجان بتحديد أجرة هذه الأماكن ، والثانية هي مدى التزام المالك بالأجرة التى تحددها اللجان اذا ما أجر الأماكن مفروشة .

أما عن المسألة الأولى ، فلا شبهة في أنه متى توافرت في المكان

---

= من طلبكم الرأى من أن التقديرات النهائية سوف لا يعاد حسب الضريبة بالنسبة لها ، وستستمر قرارات لجان التقدير الخاصة بالقانون ١٩٦٢/٤٦ بالنسبة لها نافذة فيما تضمنته من تحديد اجار وضريبة الى نهاية الحصر العام ١٩٦٩ ، الا في حالة واحدة هي أن تكون القيمة النهائية هي أقل القيمتين في مفهوم المدة ٣/٢ من القانون ١٩٦٥/٧ .

شروط انطباق القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ عليه ، غانه لا مناص من تطبيق أحكامه عليه ومن خضوعه لتحديد أجرته بواسطة اللجان التي نص عليها القانون وذلك لأن المفروض أن إخطار لجان تحديد الإيجار يتم قبيل إعداد المكان للتأجير وبالتالي قبل أن يتم تأجيره مفروشا ، فيتمتعين تحديد أجرته وفقا للقانون لأن هذا التحديد يحتاج اليه في أكثر من غرض ، وإذا فرض أنه لا يسرى في حالة تأجير المكان مفروشا غانه يجب أن يتم وقت انشاء البناء حتى يطبق في أى وقت يصير فيه تأجير المكان غير مفروش . هذا فوق أن القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ يحدد الضريبة العقارية للأماكن المبنية على أساس أجرة هذه الأماكن . غلابد من تحديد أجرة الأماكن الخاضعة للقانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ على الأقل لامكان حساب الضريبة التي تفرض عليها . وقد تقدم أن هذا القانون الأخير قد ناط تحديد الإيجارات باللجان والمجالس التي نص عليها القانون ٥٦ لسنة ١٩٥٤ بعد تعديل تشكيلا ، وذلك منعا لأي تعارض بين تقدير القيمة الإيجارية بواسطة تلك اللجان عند ربط الضريبة وبين تحديد الإيجار طبقا لذلك القانون إذا ما عهد بهذا التحديد الى لجان أخرى خلاف تلك اللجان .

أما عن مدى التزام المالك بهذا التحديد إذا ما أجر المكان مفروشا بأثاث من ماله غانه من الناحية العملية لا سبيل الى إلزام المالك بهذا التحديد الا اذا غرز هو في عقد الإيجار أجرة معينة للمكان وحده وأجرة أخرى للمفروشات . وهذا نادر حصوله . والغالب أن يحدد أجرة واحدة للمكان والمفروشات معا وفي هذه الحالة يتعذر إلزام المالك بالتحديد الذي أجرته اللجنة طالما أن الشطر الثاني من الأجرة المتفق عليها وهو المقابل للانتفاع بالأثاث غير خاضع لأي تحديد ، اذ يستطيع المالك حينئذ أن يحمل مقابل الانتفاع بالأثاث بكل ما يجاوز من الأجرة الانساقية القدر الذي حددته اللجنة للمكان وحده ، فيصبح بذلك بمنجى من توقيع الجزاءات التي فرضها القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ لمجاوزة الأجرة التي تحددها اللجان التي نص عليها ، اللهم الا اذا ثبت

أن تأجير المكان مفروشا اتفاق صوري يخفى إيجار المكان وحده بقصد التحايل على أحكام القانون ، كما لو كان الأثاث الذي وضع في المكان تافها لا يكفي لإعتبار المكان مؤجرا مفروشا حقيقة .

وقد تقدم في النبذ ١٩ و ٦٣ و ٧٣ أن المشرع حاول نوعا من تحديد أجرة الأماكن التي تؤجر مفروشة في القانون ١٩٦٣/١٣٣ الذي قرر المبدأ وترك تفاصيل تنفيذه لقرار وزارى ثم يصدر قط ، فامتنع تنفيذ المبدأ الذي قرره ذلك القانون . ورأى المشرع بعد ذلك في القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ أن يكتفى بالحد من رخصة تأجير الأماكن مفروشة دون أن يحدد أجرتها ، فوضع قاعدة عامة بأن للمالك دون سواه أن يؤجر شقة مفروشة واحدة في كل عقار يملكه ، وأورد بعض استثناءات من تلك القاعدة ، وجعل لهذا الحد أثرا رجعيا فأوجب على المالك والمستأجرين والمؤجرين لمساكن مفروشة أن يعدلوا أوضاعهم وفقا لهذا النظام الجديد خلال سنة من تاريخ العمل بهذا القانون ، وبانقضاء هذه المدة يسلم المسكن الى المالك أو المستأجر الأصلي بحسب الأحوال ( المواد من ٢٦ الى ٢٩ من القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ ) ، وسار على هذا النهج أيضا في القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ مع تعديل في بعض التفاصيل (٢٠٤) .

١١٤ — حكم المباني التي تستحدث في بعض أجزائها تعديلات جوهرية والتي تتم فيها اصلاحات أو تحسينات جديدة — تقدم في النبذ ٢٣ و ٢٩ و ٥٧ و ٦٨ أنه اذا أدخلت تعديلات جوهرية على جزء من مبنى قديم غيرت في طبيعته وفي طريقة استعماله بحيث تؤثر على قيمته الايجارية تأثيرا محسوسا كما يقول القانون ٥٦ لسنة ١٩٥٤ الخاص بالضريبة على العقارات المبنية ، فان هذا الجزء وحده يعتبر في حكم

---

(٢٠٤) انظر ما سيجيء في نبذة ١٧٥ وما سيجيء بشأن المواد ٢٩ وما بعدها من القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ .

المنشأ حديثاً وقت ادخال التعديلات عليه ويخرج من نطاق تطبيق القانون السابق ويخضع من حيث تحديد أجرته الى حكم القانون الذي تمت تحت سلطانه التعديلات المذكورة .

فاذا تمت تعديلات من هذا النوع بعد ٥ نوفمبر ١٩٦١ في جزء معين من مبنى منشأ قبل ذلك التاريخ تحسنت سلطان أى من القوانين السابقة ، فان الجزء المذكور الذى أدخلت عليه هذه التعديلات الجوهرية يعتبر في حكم المنشأ حديثاً تحت سلطان القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ويخضع في تحديد أجرته لحكم هذا القانون الأخير وتختص لجان تحديد الأجرة بتقدير أجرته (٢٠٥) .

---

(٢٠٥) وقد افقت بذلك الجمعية العمومية للقسم الاستشارى للفتوى والتشريع في ١٩٦٣/١/٢٩ في الفتوى رقم ١٢٧ وقد جاء فيها انه من المسلم به أن العقارات التى تحدث فيها أو في جزء منها تعديلات تغير من معالمها أو من كيفية استعمالها ، مما يؤثر على قيمتها الإيجارية تأثيراً محسوساً ، تمد في حكم العقارات المستجدة وتخضع من ثم للقانون رقم ١٩٦٢/٤٦ طالما أن التعديلات المشار إليها قد حدثت في فترة نفاذه ، ويتعين على مقتضى ذلك تقدير قيمتها الإيجارية وفقاً لأحكامه وبالطريقة المنصوص عليها في المواد ١ ، ٢ ، ٣ منه .

وقد اخذت بذلك اللجنة العليا لتفسير احكام القانون ١٩٦٢/٤٦ في قرارها التفسيري رقم ١٩٦٥/٧ حيث نصت في المادة الاولى منه على أن « يخضع المكان الذى انشئ قبل العمل بأحكام القانون ١٩٦٢/٤٦ وكان يسكنه المؤجر ثم ادخل به تعديلات جوهرية وأجره بعم العمل بأحكامه — لأحكام القانون المذكور .

وتطبيقاً لذلك افتى المستشار القانونى لمحافظة القاهرة ( فتوى رقم ١٠٦ حصر لسنة ١٩٦٨ ) بأن قفل الفرائدة موضوع الفتوى يمسد تغييراً جوهرياً في معالم الشقة التى تقع بها هذه الفرائدة بحسبان أن استعمالها قبل ذلك يختلف عن استعمالها بعد هذا التعديل وأن هذا الاستعمال من شأنه أن يزيد الانتفاع بهذه الشقة مما يؤثر في قيمتها الإيجارية ، فيتعين تقديرها وفقاً لأحكام القانون ١٩٦٢/٤٦ ( انظر هذه الفتوى في الهامش التالى ) . وقد اخذت بذلك محكمة النقض في حكم حديث لها بتاريخ ٤ يونيه ١٩٨٩ في الطعن رقم ٢٠١٤ لسنة ٥٢ في قررت فيه أن التحسينات التى يدخلها المؤجر في العين المؤجرة وكل مزية يوليهها المستأجر يجب تقويمها واضافه مقابلها للأجرة . وكذلك نقض مدنى ٢٧ نوفمبر ١٩٨٨ في الطعن رقم ٧٤٥ سنة ٥١ ق ، وقد جاء فيه أيضاً أن لمحكمة الموضوع تقدير مقابل هذه التحسينات .

ولكن على أى أساس تقوم اللجان المذكورة بحساب الأجرة التى تقدرها ؟

ان المفروض أن المكان أنشئ أصلا منذ زمن قد يكون بعيدا وأن ما استحدث فيه هو التعديلات الجوهرية فقط . لذلك ذهب رأى الى أن هذا المكان تتخذ أجرته السابقة أساسا على أن تتراد بمقدار ٨٪ فقط من قيمة ما تكلفه المالك فى اجراء التعديلات المذكورة .

غير أن هذا رأى لا سند له من القوانين طالما أن المفروض أن التعديلات المذكورة جوهرية تسمح باعتبار المكان فى حكم المنشأ حديثا وخضوعه للقانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ، فضلا عن أنه لا يمدو أن يكون تطبيقا لحكم القانون السابق فى حين أنه من المسلم أن ما أدخل على المبانى المشار إليها من تعديل يخرجها من حكم القانون السابق ، فيتمتع اذن اخضاعها للقانون الجديد حتى لا تفلت من كلا القانونين .

والصواب فى ذلك وجوب تصديد القيمة الايجارية لهذا المكان المعدل تعديلا جوهريا وفقا لأحكام المادتين الأولى والثانية من القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ أى على أساس ٥٪ من قيمة الأرض وقت اجراء التعديل المذكور موزعة طبقا للقواعد المتقدمة و ٨٪ من قيمة المبانى بحد تعديلها (٢٠٦) ، مع مراعاة عمر المبانى المذكورة وقت التعديل ، فقد

---

(٢٠٦) وقد أفتت بذلك الجمعية العمومية للقسم الاستشارى للفتوى والتشريع بمجلس الدولة بجلسته ١٩٦٣/١/٢ ملف رقم ٤ — ١٥/٢ فكانت ان المقررات التى تحدث فيها ، أو فى جزء منها ، تعديلات تغير من معالمها أو من كيفية استعمالها مما يؤثر فى قيمتها الايجارية تأثيرا محسوسا ، تعد فى حكم المقررات المستحدثة ، ومن ثم تخضع للقانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ طالما ان التعديلات المشار إليها قد حدثت فى فترة نفاذه ويتمتع على مقتضى ذلك بتقدير قيمتها الايجارية وفقا لاحكامه وبالطريقة المنصوص عليها فى المواد ١ ، ٢ ، ٣ منه . أما القول ببقاء قيمتها الايجارية القديمة على حالتها على أن تتراد بمقدار ٨٪ من قيمة ما تكلفه المالك لعمل التعديلات فهو قول لا أساس له ، ويعد بمثابة استحداث لطريقة جديدة فى التقدير لم ينص عليها القانون ولا تتفق مع أحكامه ، ومن ثم فانه يتمتع طرحة وعدم الاعتداد به . وقد أفتى المستشار القانونى لحافظة القاهرة ( فى الفتوى رقم ١٠٦ حصر لسنة ١٩٦٨ السابقة الاشارة إليها ) فى حالة قتل غراندة وجعلها غرمة =

تكون بلغت من القدم بحيث انها لا تساوى الا نصف أو ثلث قيمتها فيما لو أنشئت كلها انشاء جديدا وقت التعديل (٢٠٧) .

وبالعكس من ذلك حكم بأن انتقاص حجرة من شقة النزاع لا يعد تعديلا جوهريا يوجب اعادة تقدير أجرتها . فاذا قامت لجنة تصديد القيمة الاجبارية باعادة تقدير أجرتها وقع قرارها هذا منعدا ولا حجية له (٢٠٧مكرر) .

بأنه مادام هذا التعديل قد غير من معالم المكان وزاد معه عدد الغرف المنتفع بها ، فإنه يؤثر في الإيجار ، مما يستتبع ضم الإيجار الشهري الذي قدرته اللجنة في عام ١٩٦٨ عن أربع غرف وصالة للإيجار الشهري للغرفة المسجدة ليكون الإيجار موزعا على مجموع الغرف وقدرها ستة ( بها فيها الصالة ) ، وفيما يتعلق بالضرائب فإن أمر الاعفاء منها أو عدمه يحكمه ما تسفر عنه إجراءات تقدير الغرفة المسجدة وتوزيع الإيجار على جميع الغرف وذلك في ضوء احكام القانونين ١٢٩ و ١٦٩/١٦٦ .

(٢٠٧) وتذهب محكمة النقض الى أنه اذا أدخلت على العين المؤجرة التي قدرت أجرتها وفقا لاحكام القانون ١٩٦٢/٤٦ اصلاحات أو تحسينات جديدة لا تبلغ حدا يسمح باعتبار العين في حكم المنشأة حديثا ، فلا يعاد تقدير القيمة الاجبارية وإنما يقوم الانتفاع بهذه الاصلاحات أو التحسينات وتضاف قيمته الى الأجرة التي تحدد وفقا للأسس التي قدرها القانون ١٩٦٢/٤٦ باعتبار أن هذه الاصلاحات والتحسينات تعتبر ميزة جديدة اضافية يجوز للمؤجر ان يتقاضى مقابلها عنها ( نقض مدني ٨ مايو ١٩٧٧ مجموعة أحكام النقض ٢٨ — ١١٧٣ — ٢٠١ ) . وهذا الحكم محل نظر من حيث انه اعتبر ان الأجرة المقدرة طبقا لاحكام القانون ١٩٦٢/٤٦ يجوز اضافة زيادة اليها نظير ميزة جديدة يخولها المؤجر للمستأجر ، في حين أن القانون ١٩٦٢/٤٦ قد خلا من مثل نص المادة ٢/٤ من ق ١٩٤٧/١٢١ الذي ينص على قاصدة تقويم المزايا الجديدة واطافه مقابل لها على أجرة الاساس . غير اننا مع ذلك نوافق على وجهة نظر الحكم المذكور باعتبار ان المشرع اذ حدد الأجرة في القانون ١٩٦٢/٤٦ على أساس نسب معينة من التكلفة إنما قصد بذلك تحديد أجرة عادلة للانتفاع المناسح للمستأجر وقت تحديد الأجرة ، وأنه اذا زاد هذا الانتفاع بعد ذلك بسبب ادخال تحسينات أو تعديلات تعين ان تزداد الأجرة مقابل زيادة الانتفاع ( انظر في هذا المعنى فيما يتعلق بزيادة الأجرة المحددة وفقا للقانون ١٩٦٢/٤٦ مقابل تفصيل المستأجر ميزة التاجير من الباطن نقض مدني ٦ مارس مارس ١٩٧٣ مجموعة أحكام النقض ٢٤ — ٣٨٤ — ٦٨ الوارد فيها بعد في نبذة ١١٦ ) . واذا أجرت العين التي أدخلت عليها تعديلات وتحسينات لاستعمالها فندقا بالأجرة التي تحددها اللجنة ، فيكون الممول عليه القيمة الاجبارية التي تحددها اللجنة ( نقض مدني ١١ مايو ١٩٧٧ آف الذكر ) .

(٢٠٧مكرر) نقض مدني ١٢ فبراير ١٩٨٩ في الطعن رقم ١٠٧٢ سنة ٥٢ ق ٥ .

١١٥ - حكم التركيبات التي تقام على أسطح المباني أو على جدرانها - تقدم في نبذة ٦ هامش ٢٠ من ٥٣ أن محكمة النقض قضت بأنه فيما يتعلق بتطبيق أحكام القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ يعتبر سطح المنزل المؤجر لموضع لافتة تحمل اعلانا جزءا من البناء يقع في أعلاه ويسرى عليه حكم القانون المذكور .

ويلاحظ أن القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ كان يتخذ أجرة أبريل سنة ١٩٤١ أو أجرة المثل في ذلك الشهر أساسا للأجرة الجائز الاتفاق عليها بعد زيادتها بنسبة معينة ، فكان تطبيق حكمه على التركيبات التي تقام على أسطح المباني أو على جدرانها مستطاعا ، وكذلك فيما يتعلق بتطبيق القوانين ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ و ٥٥ لسنة ١٩٥٨ و ١٦٨ لسنة ١٩٦١ التي قضت بخفض الأجرة السارية في تاريخ معين بنسبة محددة ، فكانت أجرة التركيبات المذكورة تحدد أصلا باتفاق حر بين الطرفين ثم يدرجها القانون القاضى بالتخفيض ، فتخفض أجرتها المتفق عليها بالنسبة التي قضى بها ذلك القانون ، فلم تكن تمت صعوبة في تطبيق تلك القوانين عليها .

أما القانون رقم ٤٦/١٩٦٢ فيختلف عن تلك القوانين السابقة في أنه لا يتخذ أساسا لتحديد الأجرة القانونية الأجرة التي سبق للطرفين الاتفاق عليها بل نسبة معينة من قيمة الأرض ومن قيمة المبنى . وهنا تظهر صعوبة تطبيق ذلك على التركيبات التي تقام على أسطح المباني وجدرانها .

لذلك اختلف الرأي في شأن تطبيق أحكام القانون ٤٦/١٩٦٢ على تلك التركيبات التي تقام تحت سلالته .

وأول ما يتبادر الى الذهن تشبها مع أحكام محكمة النقض السابقة اعتبار هذه التركيبات المستحدثة خاضعة لحكم القانون ٤٦/١٩٦٢ وضرورة قيام اللجان المنصوص عليها فيه بتحديد أجرتها وغقا للمادتين الأولى والثانية منه ، وإذا كانت طريقة تحديد الأجرة وتوزيعها على



وحدات المبني حسبما نظمها القانون لا يمكن اعمالها بالنسبة الى هذه الترتيبات لاختلاف وضعها عن سائر الوحدات ، فان الأمر يقتضى الرجوع الى الشارع لتقرير ما يتبع بالنسبة اليها .

ولكن بامعان النظر في أحكام القانون ١٩٦٢/٤٦ يبين أنها تنصرف الى الأماكن المبنية وحدها ، بدليل ما نصت عليه المادة الأولى منه من تحديد الأجرة على أساس معين يراعى فيه قيمة المبنى الى جانب قيمة الأرض ، وما نصت عليه المادة الثانية من حساب قيمة المبنى وفقاً لسعر مواد البناء وقت الانشاء ومن حساب كامل قيمة المباني والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق العامة في حالة البناء على كل المساحة المسموح بها ، وما نصت عليه المادة الثالثة من اعادة تقدير قيمة الأرض عند تحديد الايجار في حالة تغطية البناء وذلك لتحديد ايجار المباني المستحدثة . وليست التركيبات الضوئية أو الكهربائية التي تقام على أسطح المنازل أو على واجهاتها مما يعتبر مباني بهذا المعنى فلا يسرى عليها حكم القانون ١٩٦٢/٤٦ (٢٠٨) .

(٢٠٨) في هذا المعنى مذكرة الاستاذ عبد الفتاح صقر الى الجمعية العمومية للقسم الاستشاري بمجلس الدولة والرأى الذى اعتدته تلك الجمعية بجلسة ١٩٦٢/١/٢ ملف رقم ١٤ - ١٥/٢ وقد جاء فيها أنه يستفاد من نصوص القانون ١٩٦٢/٤٦ والأحكام التى أوردتها لتحديد قيمة المكان الاجارية وتقدير قيمة الأرض والبناء أن الأماكن التى يسرى عليها القانون المذكور هى الأماكن المبنية فحسب ولا يقصد بالبناء فى هذا الصدد مجرد اقامة سور أو واجهة على أرض فضاء بآية مادة ، بل يراد به ذلك الذى يقتضى وضع أساسات واستخدام مواد البناء المبرومة ، كما يقتضى اقامة توصيلات خارجية للمرافق من ماء وكهرباء لامكان الانتفاع به ، فلا تدخل فى هذا المعنى من ثم التركيبات الخشبية التى تقام حول الاراضى الفضاء ، فهذه لا تعتبر بناء فى حكم هذا القانون ولا تسرى عليها أحكامه سواء فى ذلك أكان من أقامها هو مالك الأرض أو من أستأجرها لهذا الغرض . ولا تختلف اللوحات والتركيبات التى تقام على أسطح العقارات أو على واجهاتها عن التركيبات سالفة الذكر ، ولا يكون ثمة وجه للتمييز بينها فى الحكم ، إذ أن مجرد اقامة هذه اللوحات أو التركيبات على جزء من المبنى فى سطحه أو واجهته لا يدرجها كجزء منه ولا يؤدى الى اعتبارها وحدة من وحداته ، ولذلك فلا تعتبر بحق جزءاً من المبنى ولا تخضع كالتنوع الاول للقانون ١٩٦٢/٤٦ .

وإذا كان قضاء محكمة النقض الذى تقدمت الإشارة اليه قد ذهب الى غير ذلك ، فإن ما ذهب اليه صحيح بالنسبة الى أمثال هذه التركيبات التى تمت فى ظل قوانين الإيجار السابقة التى تقوم على تثبيت الأجرة المتفق عليها أو تخفيضها بنسبة معينة ، ولكنه لا يستقيم فى تطبيق القانون ١٩٦٢/٤٦ الذى يحدد إيجار المكان ابتداء على نحو معين يتناغم مع الوضع الخاص بهذه التركيبات بحيث يستحيل تحديد أجرتها وفقا لأحكامه ، فيتعين القول بعدم خضوعها لأحكامه طالما أن طبيعتها تجعل عناصر تطبيقه منعدمة أو غير منضبطة .

#### ١١٦ — جواز اضافة زيادة فى الأجرة مقابل الترخيص بالتأجير

من الباطن أو باستعمال المكان مكتبا أو عيادة أو متجرا — تقدم فيما يتعلق بقوانين الإيجار السابقة أن الأجرة التى اتخذتها تلك القوانين لحساب الحد الأقصى للأجرة القانونية هى فى الغالب أجرة كان متفقا عليها فى مقابل الانتفاع الشخصى بالعين المؤجرة للسكن فيها فى شهر معين ، وإن كل ميزة جديدة يمنحها المستأجر ويثبت أنها لم تكن داخلة فى تحديد تلك الأجرة يجوز أن تقوم وأن تضاف قيمتها الى أجرة الأساس .

وإذا كانت أجرة الأساس قدرت فى مقابل الانتفاع بالعين المؤجرة للسكن ثم أجرت العين عيادة أو مكتبا أو متجرا ، فإن القانون ١٩٤٧/١٢١ يخلو المؤجر زيادة فوق أجرة الأساس بنسبة معينة تتفاوت حسب أنواع الاستعمال بين ٢٥٪ و ٦٠٪ وكذلك فى القوانين الأخرى التى قصت بتثبيت الأجرة وخفضها ، إذا ثبت أن الأجرة التى اتخذتها تلك القوانين أساسا لأجراء التخفيض عليها كانت متفقا عليها فى مقابل الانتفاع الشخصى بالسكن فقط ، فإنه يحق للمالك أن يضيف إليها زيادة فى مقابل الترخيص بالتأجير من الباطن أو فى مقابل الترخيص باستعمال العين متجرا أو مكتبا أو عيادة أو ناديا أو مدرسة بنسبة يصح الاسترشاد فيها بالنسب التى عينها القانون ١٩٤٧/١٢١ .

أما فيما يتعلق بأجرة الأماكن الخاضعة للقانون ١٩٦٢/٤٦ فيبدو أول الأمر أن الوضع يختلف إذ لا توجد أجرة أساس سبق تعيينها بارادة الطرفين الحرة حتى يقال ان هذه الأجرة كانت في مقابل مزايا محددة فيجب أن يضاف اليها مقابل ما يستحدث من مزايا ، وانما توجد أجرة واجبة التحديد ابتداء حسب عناصر التكلفة التي حددها القانون بقطع النظر عن نوع استعمال العين المؤجرة وعما يتاح للمستأجر من مزايا ، وقد نظّر اليها المشرع باعتبارها استثمارا لرأس مال في عملية بناء ووضع لربحها المصافي حدا أقصى قدره ٥٪ من رأس المال أيا كان نوع الاستعمال الذي يخصص له البناء أو وحداته المختلفة ومهما تكن المزايا التي يتمتع بها المستأجر في انتفاعه بالعين المؤجرة . فكل زيادة يشترطها المالك حق ذلك الربح المصافي المحدد بنسبة ٥٪ من رأس المال المستثمر في عملية البناء تكون مخالفة للقانون أيا كان السبب الذي تستند اليه هذه الزيادة (٢٠٩) .

---

(٢٠٩) قرب في هذا المعنى نقض مدني ١١ مايو ١٩٧٧ مجموعة احكام النقض ٢٨ — ١١٧٣ — ٢٠١ وقد جاء فيه انه اذ كان الواقع في الدعوى انه نص في عقد الايجار المبرم بين الطرفين ان الغرض من التأجير هو استعمال العين المؤجرة فندقا وان القيمة الاجارية لها تعدد طبقا لتقسيم لجنة الاجارات ، فانه لا مجال لامتناع هذا الاستعمال المتفق عليه في العقد مزية جديدة اضافية تقوم ويضاف مقابل الانتفاع بها الى الاجرة التي حددتها لجنة التقدير ، واذا خالف الحكم المطعون فيه هذا التفسير واعتبر الانتفاع المقصود من الايجار ، وهو استقلال العين فندقا ، مزية يستحق المؤجر مقابلها ، وفق المادة ٤ من ق ١٩٤٧/١٢١ والمادة ٢٨ من ق ١٩٦٩/٥٢ اللذين لا تخضع العين المؤجرة لاحكام أى منهما ، فانه يكون قد خالف القانون .

انظر ايضا نقض مدني ١٧ يناير ١٩٧٩ مجموعة احكام النقض ٣٠ — ١ — ٢٤٧ — ٥٧ وقد جاء به : « من المقرر في قضاء هذه المحكمة ان النص في المادة الاولى من قانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ الذي ابرمت عقود الايجار في ظلّه على تحديد أجرة الأماكن الخاضعة لاحكامه بنسبة معينة من قيمة الارض والمبنى أنها يستهدف تحديد أجرة عادلة بالنسبة الى الانتفاع العادي بحيث اذا حول المؤجر للمستأجر ملاوة على هذا الانتفاع ميزة اضافية كان محروما منها — سواء تراخيا على ذلك في عقد الايجار ذاته أو في اتفاق —

ويترتب على ذلك أن التفاوت في الأجرة باختلاف المزايا التي يتمتع بها المستأجر من حيث استعمال العين المؤجرة يجب أن يكون فيما دون الربح الصافي المقدّر بنسبة ٥/١ ، فإذا غرضنا أن العين أجبرت للاستعمال الشخصي للسكن دون رخصة التأجير من الباطن بما يساوى ربحا صافيا لا يجاوز نسبة ١/٢ ٣/١ من رأس المال ، فيصح أن يرفع الإيجار الى ما يساوى ٤/١ نظير الترخيص بالتأجير من الباطن أو الى ما يساوى ٥/١ نظير الترخيص باستعمال العين عيادة أو مكتبا ، ولكن حتى في هذا الغرض فإن تحديد الأجرة فيما دون الـ ٥/١ يكون خاضعا لقانون العرض والطلب ويجوز للمالك في أى وقت أن يبرم عقد إيجار جديد بما يساوى الـ ٥/١ ولو للاستعمال السكنى ودون ترخيص بالتأجير من الباطن ، لأنه لا يوجد أى قيد عليه في تحديد الأجرة فيما لا يجاوز الـ ٥/١ المذكورة .

== لاحق — فإن ذلك يعد بمثابة إضافة تحسينات أو خدمات ينتفع بها المستأجر فوق الانتفاع الأصلي العادى الذى تقابله الأجرة المحددة قانونا يصح أن يبرر إضافة الى الأجرة في حدود الزيادات المقررة بالنسبة للأماكن الخاضعة لقوانين الإيجارات الاستثنائية ، ولما كان قرار رئيس الجمهورية بالقانون ٤٦ لسنة ١٩٧٢ بشأن تحديد إيجار الأماكن استثنى قواعد تضمنت معسائر عينية بعيدا عن إرادة المتعاقدين لتحديد الأجرة رأى فيها علجا ناجما يحقق العدالة في هذا التحديد بوضعه على أسس ثابتة بعيدة عن المبالغة أو التحايل ولم يقصد هذا القانون لمعالجة الالتزامات المتبادلة بين المؤجر والمستأجر والنقطة ظلت محكمة بالتصوُّص والأحكام الواردة في القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، مما مفاده أن المناطق في تقدير الأجرة حال الانتفاع العادى يتحدد بداهة بنطاق القيود المقررة على أوجه انتفاع المستأجر بالمكان المؤجر اعتبارا بأنه طالما أوجب المشرع تحديد الأجرة طبقا لمعدلات معينة من قيمة الأرض والمباني فإنه قدر مراعاة حدود الانتفاع المصرح به للمستأجر بمقتضى قانون إيجار الأماكن المعمول به وأخذاً بأن فيه استثماراً عادلا وجزيا ومنظويا في ذات الوقت على الموازنة بين حقوق طرفي العقد والالتزامات في الحالة العادية المتواضع عليها بحكم القانون . . . » ( انظر بقية الحكم بنود ٧ خلاصا بتأجير العين لاستعمالها مستثنى وقد نفى أن يكون المؤجر منع المستأجر في عقد الإيجار ميزة تجعل تمتعه بها يستوجب مقابلا اضافيا ) ، نقض مدنى ١٧ يناير ١٩٧٩ مجموعة أحكام التلخيص ٣٠ - ١ - ٢٦١ - ٥٨ ) .

والنتيجة العملية لذلك أنه مادام قانون العرض والطلب يجعل الانتفاع بالأماكن للسكن دون ترخيص في التأجير من الباطن يساوى على الأقل ما يوازي الـ ٥٪ من رأس المال فلن يرضى المالك أن يرخص للمستأجر في مقابل هذه القيمة لا بالتأجير من الباطن ولا باستعمال المكان عيادة أو مكتبا أو متجرا (٢١٠) ، اللهم الا اذا كان المكان أعد ابتداء لشيء من ذلك كالدكاكين والجرارات •

فهل كانت هذه النتيجة مقصودة من المشرع للمساعدة في تفريج أزمة السكن بالذات على حساب أنواع الاستعمال الأخرى ؟ اننا لا نستطيع أن نتصور ذلك لما فيه من اضرار بالنشاط التجارى والمهنى وغيرهما •

هذا فوق أنه من الناحية القانونية يمكن القول بتطبيق أحكام التعسف في استعمال الحق على المالك الذى يرفض السماح للمستأجر بالتأجير من الباطن أو باستعمال العين استعمالا تجاريا أو مهنيا لمجرد أن القانون لا يخوله زيادة في الأجرة لقاء ذلك اذا لم تكن له مصلحة جديدة في هذا الرفض •

فاذا طبقنا على المالك هذه النظرية وسمحنا ، رغما عنه ، للمستأجر باستعمال هذه المزايا دون مقابل ، أياكون ممكنا تبرير ذلك من ناحية العدالة ؟ وبماذا يبرر تمكين المستأجر من استعمال العين المؤجرة استعمالا تجاريا أو مهنيا يدر عليه أرباحا طائلة في مقابل الأجرة المحددة أصلا للسكن الشخصى ؟ اذا قيل أن التاجر أو صاحب المهنة يستغل نشاطه وأن ما يجنيه من ربح هو كسب عمله ، فان الواقع أن كلا من التاجر أو صاحب المهنة لا يستثمر نشاطه فحسب بل يستثمر رأس مال أيضا يتمثل في بضاعته أو فيما أنفقه لتأهيل نفسه للمهنة • وكذلك

---

(٢١٠) قرب في هذا المعنى لطفى على الخولى ص ٤٤ نبذة ٢٧ •

المالك فانه يستثمر مالا يغلب أن يكون ادخره من كسب عمله ويستثمر  
أيضا عقله ونشاطه في اختيار الموقع والمقاول ووضع التصميم أو  
اعتماده واقامة البناء والسهر على ادارته وصيانتة .

يبين من ذلك أنه كان جديرا بواضعي القانون ٤٦/١٩٦٢ أن  
يعيروا هذه الحالة التفاتا وأن يسمحوا للمالك في هذه الحالة بزيادة  
معقولة في الأجرة فوق الـ ٥٪ التي خوله اياها القانون رقم ٤٦/  
١٩٦٢ .

أما وانهم لم يلتفتوا الى ذلك - فيمكن تحقيق العدالة بالاستئناس  
بأحكام القوانين السابقة وبقضاء محكمة النقض الذي جرى في تطبيق  
تلك القوانين على استحقاق المالك زيادة في الأجرة مقابل تخويله المستأجر  
حق التأجير من الباطن (٢١١) ، أو أى ميزة جديدة (٢١١مكرر) ، للقول  
بأن القانون ٤٦/١٩٦٢ قد حدد الأجرة بالنسبة للاستعمال العادى مع  
عدم تخويل المستأجر حق التأجير من الباطن . فإذا خول المؤجر  
المستأجر هذا الحق أو سمح له باستعمال أكثر نفعا له ، فان ذلك يعد  
بمثابة اضافة تحسينات أو خدمات ينتفع بها المستأجر فوق الانتفاع  
الأصلى العادى الذى تقابله الأجرة المحددة قانونا ، ويصح أن يبرر  
زيادة في الأجرة تخضع لرقابة المحكمة في حدود الزيادات المقررة  
بالنسبة للأماكن الخاضعة للقوانين السابقة (٢١١مكرر ثان) .

وقد أخذت بذلك محكمة النقض في حكمها الصادر بتاريخ ١٧

---

(٢١١) نقض مدنى ١٤ مايو ١٩٦٤ مجموعة احكام النقض ١٥ -  
٦٦٣ - ١٠٦ ، نقض مدنى ١٧ مايو ١٩٨٠ في الطعن رقم ٧٠٧ سنة  
٤٥ ق .

(٢١١مكرر) نقض مدنى ٤ يوتيسه ١٩٨٩ في الطعن رقم ١٠١٤ سنة  
٥٢ ق ، و ٢٧ نوفمبر ١٩٨٨ في الطعن رقم ٧٤٥ سنة ٥١ ق وانظر ما  
سيجيء فيما يلى .

(٢١١مكرر ثان) قرب نقض مدنى ٩ يونيه ١٩٨٢ في الطعن رقم ٥٧٥  
سنة ٤٩ ق ، وقد ورد فيه أن تخويل المستأجر حق تأجير العين الخاضعة  
أجرتها للقانون ١٩٦٩/٥٢ من الباطن مفروشا يعتبر ميزة يحق للمؤجر تناقض  
مقابل عنها . وايضا ١٧ يناير ١٩٧٩ مجموعة احكام النقض ٣٠ - ١ -  
٢٦١ - ٥٨ .

يناير ١٩٧٩ في الطعنين رقمي ١١ ، ٣٢ سنة ٤٦ ق حيث قالت أنه من المقرر في قضاء هذه المحكمة أن النص في المادة الأولى من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ الذي أبرمت عقود الإيجار في ظله على تحديد أجرة الأماكن الخاضعة لأحكامه بنسبة معينة من قيمة الأرض والمباني انما يستهدف تحديد أجرة عادلة بالنسبة الى الانتفاع العادي بحيث اذا خول المؤجر للمستأجر علاوة على هذا الانتفاع ميزة اضافية كان محروما منها سواء تراضيا على ذلك في عقد الإيجار ذاته أو في اتفاق لاحق ، فان ذلك يعد بمثابة اضافة تحسينات أو خدمات ينتفع بها المستأجر حقوق الانتفاع الأصلية العادي الذي تقابله الأجرة المحددة قانونا يصح أن يبرر اضافة الى الأجرة في حدود الزيادات المقررة بالنسبة للأماكن الخاضعة لقوانين الإيجارات الاستثنائية (٢١٢) .

وقد أخذ المشرع بوجهة النظر هذه في القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ حيث نص في الفصل الرابع من الباب الأول ، بعد أن نظم الحالات التي يجوز فيها تأجير الشقق مفروشة ، على أنه « في جميع الأحوال التي يجوز فيها للمستأجر تأجير مسكنه مفروشا يستحق المالك أجرة اضافية تعادل ٧٠٪ من الأجرة القانونية عن مدة التأجير مفروشا » ( المادة ٢٨ ) ، فعدل بذلك على أنه لم يكن هدفه الحجر على المالك ومنعه من أن يجني من ملكه ربحا صافيا يجاوز الـ ٥٪ بأي حال ، بل انه اعتبر هذه النسبة أجرة عادلة في حالات الاستعمال العادي وأنه لا مانع من زيادتهما في مقابل ما يرخص فيه للمستأجر من زيادة الانتفاع (٢١٢ مكرر) .

(٢١٢) ١٧ يناير ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٣٠ — ١ — ٢٦١ --

٥٨ .

(٢١٢ مكرر) كان هذا ما كتبناه في ص ٣٩٦ و ٣٩٧ من الطبعة الخامسة من هذا الكتاب الصادرة في سنة ١٩٧٠ ، وهو ما اخذت به وبعبارة ذاتها محكمة النقض في حكمها الصادر بتاريخ ٦ مارس ١٩٧٢ الذي سيجيء ذكره . انظر ايضا ما اخذ به المشرع في المسادة ٤٥ من القانون ١٩٧٧/٤٩ وفي المادة ١٩ من القانون ١٩٨١/١٣٦ .

وكانت محكمة النقض قد كرست هذا الرأي في حكمها الصادر في ٦ مارس ١٩٧٣ في الطعن رقم ٣٧/٣٠٥ ق حيث قالت « لئن كان المشرع لم يدمج القانون ٤٦/١٩٦٢ في نصوص القانون ١٢١/١٩٧٤ ، ولم يورد فيه نصا مماثلا لنص المادة الرابعة من هذا القانون الأخير ، الا أنه لما كان القانون ٤٦/١٩٦٢ قد صدر لذات الغرض المقصود من القانون ١٢١/١٩٤٧ والقوانين المندمجة فيه ، وهو الحد من مفالاة الملاك في تقدير الأجرة ، وكان عدم ادماجه في هذه القوانين السابقة عليه مرده الى الرغبة في وضع تنظيم ثابت للعلاقة بين المؤجرين والمستأجرين بما يضمن استقرارها ويعني عن صدور تشريعات متوالية في هذا الشأن على نحو ما أفصحت عنه مذكرته الايضاحية ، فان النص في مادته الأولى على تحديد أجرة الأماكن الخاضعة لأحكامه بنسبة معينة من قيمة الأرض والمبنى انما كان يستهدف تحديد الأجرة بالنسبة الى الانتفاع العادى ، بحيث اذا خول المؤجر المستأجر — علاوة على هذا الانتفاع — ميزة اضافية بأن رخص له في تأجير المكان من الباطن مفروشا ، فان هذه الميزة تعتبر في حكم التحسينات ، فيجوز للمؤجر أن يتقاضى مقابلا عنها على نحو ما هو مقرر بالنسبة للأماكن الخاضعة للقانون ١٢١/١٩٤٧ والقوانين المندمجة فيه . وقد كشف المشرع عن هذا القصد عندما أصدر القانون ٥٢/١٩٦٩ بشأن ايجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين ، اذ أنه وقد حدد الأجرة وفقا لذات الأسس التي كانت مقررة بالقانون ٤٦/١٩٦٢ ، فانه نص في المادة ٣٨ منه على أنه في جميع الأحوال التي يجوز فيها للمستأجر تأجير مسكنه مفروشا ، يستحق المالك أجرة اضافية تعادل ٧٠٪ من الأجرة القانونية عن مدة التأجير مفروشا ، غدل بذلك على أن تحديد الأجرة وفقا لنسب معينة ، سواء في هذا القانون أو في القانون السابق عليه ، لا يعدو أن يكون وسيلة لتحديد أجرة عادلة في حالة الانتفاع العادى ، وأنه ليس ثمة ما يمنع من زيادتها في مقابل تأجير المكان من الباطن مفروشا (٢١٣) .



وتطبيقا لذلك قضت محكمة النقض في حكمها الصادر بتاريخ ١١ مايو ١٩٧٧ حيث قالت ولئن كان المقرر في قضاء هذه المحكمة أن الإصلاحات والتحسينات الجديدة التي يكون المؤجر قد أدخلها في العين المؤجرة تقوم ويضاف ما يقابل الانتفاع بها الى الأجرة التي تحدد وفقا للأسس التي قررها القانون ١٩٤٧/١٢١ والقوانين المندمجة غيه والقانون رقم ٤٦/١٩٦٢ باعتبار أن هذه الإصلاحات والتحسينات تعتبر ميزة جديدة اضافية يجوز للمؤجر أن يتقاضى مقابلها عنها الا أنه لما كان الواقع في الدعوى أنه نص في عقد الايجار المؤرخ ١٩٦٧/١/٧ المبرم بين الطرفين على أن العرض من التأجير هو استعمال العين المؤجرة غندقا ، وأن القيمة الايجارية لها تحدد وفقا لتقدير لجنة الايجارات ، فإنه لا مجال لاعتبار هذا الاستعمال المتفق عليه في العقد ميزة جديدة اضافية تقوم ويضاف مقابل الانتفاع بها الى الأجرة التي حددتها لجنة التقدير . واذا كان الحكم المطعون فيه خالف هذا النظر واعتبر الانتفاع

---

-- ٦٨ ، وايضا ١٧ يناير ١٩٧٩ المشار اليه آنفا ، و ١٧ مايو ١٩٨٠ في الطعن رقم ٧٠٧ سنة ٤٥ ق . انظر ايضا استئناف القاهرة ( الدائرة ٢٧ ايجارات ) بتاريخ ٢٧ فبراير ١٩٧٥ في الاستئناف رقم ٣٩٤٢ سنة ٩٠ ق وقد جاء فيه أن المادة ٢٨ من القانون ١٩٦٩/٥٢ تقرر حق المالك في اقتضاء ٧٠٪ من الايجار القانوني في الحالات التي يجوز فيها للمستأجر تأجير المكان المؤجر مفروشا . وقد حددت المادتان ٢٦ و ٢٧ من ذلك القانون الحالات التي يجوز فيها للمستأجر تأجير المكان مفروشا ، فلم تقصر حق المالك في الزيادة على الحالات المنصوص عليها في المادتين ٢٦ و ١٧ ، وانما اطلقته في جميع الاحوال التي يجوز فيها للمستأجر تأجير المكان مفروشا ، سواء كان قد استأجره خاليا بقصد استغلاله مفروشا أو لم يكن كذلك .

وايضا حكم شمال القاهرة الابتدائية بتاريخ ٢١ سبتمبر ١٩٧٢ في القضية رقم ٢١٤٥ سنة ١٩٧٢ مدنى كلى المؤيد لاسبابه بحكم استئناف القاهرة ( الدائرة ٢٧ ايجارات ) بتاريخ ٢٨ نوفمبر ١٩٧٤ في الاستئناف رقم ٤٣٣٠ سنة ٨٩ ق ، وفي هذا المعنى ايضا استئناف القاهرة ( الدائرة ١٥ ايجارات ) بتاريخ ٦ فبراير ١٩٧٥ في الاستئناف رقم ١١٠٧ سنة ٨٤ ق المرفوع من المهندس محمد رضا أحمد حمزة ضد الصحاح أحمد عبد الله الفهد .

المقصود من الايجار وهو استغلال العين فندقا مزية يستحق المؤجر مقابلها وفق المادة ٤ من القانون ١٣١/١٩٤٧ والمادة ٢٨ من القانون ١٩٦٩/٥٢ للذين لا تخضع العين المؤجرة لأحكام أى منهما ، فانه يكون قد خالف القانون ، مما يستوجب نقضه (٢١٤) .

ويلاحظ أن هذا القضاء انبنى على قبول المؤجر تأجير العين لاستغلالها فندقا نظير الأجرة التى تحددها اللجنة وعلى أن قبوله هذا هو الذى يبرر عدم تخويله زيادة فى مقابل هذا الانتفاع غير العادى .

وفى حكمين تاليين حددت محكمة النقض الميزة الاضافية التى تبرر زيادة الأجرة عما قررته لجنة تقدير القيمة الايجارية فقالت « ان المراد بالميزة فى هذا المجال أن تكون محل عطاء من المؤجر وباجراء ايجابى منه يولى المستأجر متجاوزا المعايير العينية المشار اليها ( أى التى اتخذها المشرع أساسا لتحديد الأجرة بنسبة معينة من قيمة الأرض وتكاليف المبانى ) ، وخارج نطاق القيود القانونية المتبادلة والتى تحكم الانتفاع العادى ، بمعنى أنه يلزم لاعتبارها ميزة أن يحل المؤجر المستأجر من أحد هذه القيود المفروضة بمقتضى قانون ايجار الأماكن ، كما يسوغ القول باستحقاقه فى مقابلها اضافة الى الأجرة المحددة بمقتضى قرار لجنة تقدير القيمة الايجارية ، ويكون بهذه المثابة مجرد اتفاق المتعاقدين على وجه الانتفاع بالعين المؤجرة فى غرض معين ليس من قبيل الميزة الاضافية التى يستحق المؤجر مقابلها عنها زيادة على الأجرة القانونية (٢١٥) .

---

(٢١٤) نقض مدنى ١١ مايو ١٩٧٧ مجموعة احكام النقض ٢٨ — ١١٧٣ — ٢٠١ . وانظر فى اجازة العلالة المقررة بالقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بالنسبة لاجارة المكن فندقا نقض مدنى ٩ يونيو ١٩٨٢ فى الطعن رقم ٥٧٥ سنة ٤٩ ق ومشار اليه فى الجزء الثانى فى اجارة المفروش .

(٢١٥) نقض مدنى ١٧ يناير ١٩٧٩ فى الطعن رقم ١١ و ٣٢ لسنة

وجدير بالتنويه أن هذا القضاء قد صدر بشأن تطبيق القانون رقم ٤٦/١٩٦٢ فقط ، وأن القانون ١٩٦٩/٥٢ قد تضمن نصا على زيادة الأجرة في مقابل زيادة الانتفاع بتأجيرها من الباطن مفروشة ، وكذلك فعل القانون رقم ٤٩/١٩٧٧ في المادة ٤٥ منه ، وجاء حكم هذا الأخير عاما ، بحيث يشمل جميع الحالات التي يجوز فيها للمستأجر التأجير من الباطن مفروشا ، غخل المؤجر في هذه الحالات زيادة في الأجرة بنسب معينة ، سواء كانت الاجارة الأصلية معقودة للتأجير مفروشا أو لم تكن ، كما نص في المسادة ٣٣ منه على استحقاق المؤجر زيادة في الأجرة في حالة تغيير المستأجر استعمال العين المؤجرة بعد تاريخ بدء العمل بهذا القانون وبموافقة المالك الى غير أغراض السكن (٢١٦) ، ونصت على مثل ذلك أيضا المادة ١٩ من القانون ١٩٨١/١٣٦ (٢١٧) .

١١٧ - جواز الاتفاق على أجرة أقل من الأجرة القانونية وما يشترط في ذلك بالنسبة للأماكن المملوكة للمحافظات - تقدم أن الأجرة التي حددها القانون تعتبر حدا أقصى لما يجوز الاتفاق عليه من أجرة وبالتالي لا تمنع المالك أو المؤجر من أن يقبل الاتفاق على أجرة أقل من الأجرة القانونية ، فيعمل بهذا الاتفاق طوال مدته ، ثم يسترد المالك أو المؤجر حقه في زيادة الأجرة الاتفاقية الى حد الأجرة القانونية (٢١٨)

---

٤٦ ق مجموعة أحكام النقض ٣٠ - ٢٤٧ - ٧/٥٧ ، وايضا نقض مدنى ١٧ يناير ١٩٧٩ في الطعنين رقمى ١٢ و ٣٣ لسنة ٤٦ مجموعة أحكام النقض ٣٠ - ٢٦١ - ٤/٥٨ .

(٢١٦) انظر ما سيجىء في نبذة ١٤٠ بشأن المادتين ٢٣ و ٤٥ من القانون رقم ٤٩/١٩٧٧ .

(٢١٧) انظر ما سيجىء في نبذة ١٥٤ . ويوجه خاص نقض مدنى ٩ يونيه ١٩٨٢ في الطعن رقم ٥٧٥ سنة ٤٩ ق .

(٢١٨) في هذا المعنى نقض مدنى ٢١ مارس ١٩٧٩ في الطعن رقم ٢٨١ سنة ٤٨ ق مجموعة أحكام النقض ٣٠ - ٢ - ٨٦٠ - ١٦٥ وقد جاء فيه « ان الاتفاق على نقص الاجرة عن الحد الاقصى لا يعتبر مخالفا للنظام العام ، اعتبارا بأن الاجرة التى يحددها القانون تعتبر حدا اعلى لايجوز تجاوزه ، =

وإذا كان حدوث ذلك بالنسبة للأماكن المملوكة للقطاع الخاص نادرا لا يؤبه به ، فإسائه بالعكس من ذلك كثير الوقوع بالنسبة الى الأماكن المملوكة للدولة أو المحافظات أو البلديات . وقد ثار الشك في صحة الاتفاق على أجرة دون الأجرة القانونية فيما يتعلق بهذه الفئة الأخيرة من الأماكن ، وألغت اللجنة الأولى للقسم الاستشاري للفتوى والتشريع بمجلس الدولة في جلستها المنعقدة في ٢٤ نوفمبر ١٩٦٧ « بجواز النزول عن القيمة الإيجارية التي قدرتها لجنة تقدير الإيجارات الى قيمة أقل من قيمة أجرة المثل الذي حددته تلك اللجان ، وذلك بشرط اتباع الاجراءات التي تتطلبها المادة ٢٥ من القانون ١٢٤ لسنة ١٩٦٠ بنظام الادارة المحلية ، وبشرط التسوية في المعاملة بين كافة المستأجرين (٢١٩) » .

---

= ولكن ليس رغبة ما يمنع من الاتفاق على أجرة أقل منه ، ونقص الاجرة من هذا الحد يقيد المؤجر بالأجرة المسماة فيه - احذا بشريعة العقد - مادامت مدة الايجار المتفق عليها سارية . فإذا انقضت هذه المدة واستمر المستأجر شاعلا العين بناء على الامتداد القانوني فإنه يجوز للمؤجر اقتضاء الاجرة القانونية مستقبلا ، لأن الامتداد القانوني - يد العقد بشروطه الاتفاقية ، ألا فيها يتعلق بآركان العقد التي ينظمها التشريع الاستثنائي لايجار الامكن كالمدة والاجرة ، فيمقد العقد الى أجل غير مسمى بالأجرة التي يحددها القانون بقطع النظر عن الاجرة المسماة لمدة العقد الاتفاقية « وفي هذا المعنى أيضا ٢٠ يونيو ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٣٠ - ٢ - ٦٦٩ - ٣١٧ » .

(٢١٩) وقد استندت اللجنة فيما ذهبت اليه في هذه الفتوى الى أنه اذا حصل وتبين للمالك أن تقدير اللجنة المشار اليه يفوق القدرة المالية للمستأجر وارتأى أن ينزل بالقيمة الإيجارية الى حد مناسب ، فإنه يعتبر متبرعا بقيمة الفرق بين تقدير اللجنة وبين القيمة التي ارضى التاجر بها ، ولا يوجد مانع قانوني يحول بينه وبين هذا التبرع . غير انه اذا كان الملك جهة حكومية ، فإنه يقتيد في هذا النزول بحدود قانونية تكفل نوعا من الرقابة على تصرفاته المالية لضمان انتفاء شبهة التحيز وقد تكفلت المادة ٢٥ من القانون ١٢٤/١٩٦٠ باصدار قانون الادارة المحلية ببيان الضوابط التي يجب اتباعها في حالة التصرف في أموال المجالس المحلية اذا كان التصرف يستهدف تحقيق غرض ذي نفع عام ، فمنصت على أنه يجوز للجنس التصرف بالجان في أموال من أمواله الثابتة أو المنقولة أو تاجيره بأيجار أسى أو بأقل من أجرة المثل بقصد تحقيق غرض ذي نفع عام ، وذلك بعد موافقة وزير الادارة المحلية اذا كان التصرف في حدود ٥٠٠٠ جنيه في السنة المالية الواحدة أو كان لاحدى الوزارات أو المصالح الحكومية . أما التصرفات لغير الوزارات والمصالح =

١١٨ — جزاء زيادة الأجرة عن الحد القانوني — بالإضافة الى ما تقدم في نبذة ٤٧ بشأن الجزاءات التي قررتها قوانين ايجار الأماكن السابقة على القانون رقم ١٩٦٢/٤٦ نشير الى أنه نظرا لأن المشرع لم يدمج أحكام القانون ١٩٦٢/٤٦ في ضمن أحكام القانون ١٩٤٧/١٢١ كما فعل بقوانين ١٩٥٢ و ١٩٥٨ و ١٩٦١ بل أبقاها في قانون مستقل ، مما ترتب عليه عدم سريان أحكام المادة ١٦ من القانون ١٩٤٧/١٢١ على مخالفات أحكام القانون ١٩٦٢/٤٦ ، اقتضى الأمر النص في المادة ٧ من هذا القانون الأخير على عقاب المؤجر الذي يخالف قرار تحديد الأجرة وتوزيعها بالحبس مدة لا تزيد عن ثلاثة أشهر وبغرامة لا تتجاوز مائتي جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين .

وقد تقدم أن هذا الحكم ينطبق على مخالفة قرار تحديد الأجرة بعد صدوره باقتضاء أجرة تجاوز الأجرة التي حددتها اللجنة ولا ينطبق على التزام المالك برد الفرق عن المدة السابقة اذ يخضع هذا الالتزام الأخير للقواعد العامة ويعتبر التزاما مدنيا بحتا .

ويلاحظ أن الجزاء الذي قرره المادة السابعة من القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ هو عين الجزاء المقرر في المادة ١٦ من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ غيرا جمع بشأنه ما تقدم في نبذة ٤٧ وما بعدها (٢١٩مكرر) ، كما يلاحظ أن القانون رقم ١٩٦٥/٧ قد غلط في المادة ٣ منه العقوبة بالنسبة

---

= الحكومية فيما يجاوز ٥٠٠٠ جنيه في السنة المالية الواحدة فيكون بقرار من رئيس الجمهورية .

(٢١٩مكرر) ويلاحظ ضرورة تعديل ما تقدم في نبذة ٤٨ من أن المستاجر الذي يقتضى خلو رجل نظيره تركه العين المؤجرة ، سواء للمؤجر ليؤجرها الى آخر ، أو لمستاجر جديد يقبله المؤجر الاصلى ، يشله التائيم والمقلب ، حيث قد قضت محكمة النقض الجنائية بعكس ذلك في حكمها الصادر بتاريخ ٢ ديسمبر ١٩٧٩ في الطعن رقم ٨٤٢ سنة ٤٩ في مجموعة احكام النقض الجنائي ٣٠ — ٨٧٢ — ١٨٧ . فيلزم التأشير بذلك في نبذة ٤٨ من ٢٩٢ .

الى المؤجر الذى يخالف أحكامه على النحو الوارد فى نبذة ٦٥ •

وقد تقدم فى نبذة ٤٧ وما بعدها أن القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ قد استبقى بنص المادة ٤٣ منه العمل بأحكام القوانين السابقة المتعلقة بالأجرة وبالجزاءات المقررة لمخالفة أحكامها ، فتعتبر الجزاءات المبينة أعلاه ، سواء منها ما تقرر بالقانون ١٩٦٢/٤٦ وما تقرر بالقوانين السابقة ، سارية حتى بعد صدور القانون ١٩٦٩/٥٢ فيما لا يتعارض مع أحكامه •

كذلك نص على مثل ذلك القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ فى المادة ٩ منه ، ثم عدل فى المواد ٧٦ وما بعدها منه أحكام العقوبات التى توقع على مخالفة بعض أحكامه •

ثم جاء القانون ١٩٨١/١٣٦ ملغيا فى المادة ٣٥ منه جميع العقوبات المفيدة للحرية المنصوص عليها فى القوانين المنظمة لتأجير الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر فيما عدا العقوبة المقررة لجريمة خلو الرجل وذلك دون اخلال بأحكام المادة ٣٣ التى تعاقب بعقوبة النصب المالك الذى يتقاضى بأية صورة من الصور ، بذاته أو بالواسطة ، أكثر من مقدم عن ذات الوحدة أو يؤجرها لأكثر من مستأجر أو يبيعهما لغير من تعاقد معه على شرائها •

وبذلك أصبحت جميع عقوبات مخالفات قوانين ايجار الأماكن عدا جريمة خلو الرجل والجريمة المنصوص عليها فى المادة سالفة الذكر مقصورة على الغرامات التى وردت بشأنها ولا تطبق فى شأنها عقوبة الحبس •

وبناء على ذلك تكون العقوبات السارية الآن بعد هذه التعديلات جميعا هى التى تقدم بيانها فى نبذة ٤٨ •

ويستفاد من نص المادة السابعة من القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ على

عقاب المؤجر على مخالفة قرار تحديد الايجار وتوزيعه أن مراعاة هذا التحديد تعتبر متعلقة بالنظام العام ولا يجوز الاتفاق على مخالفتها وأن كل اتفاق مخالف يقع باطلا فيما يجاوز التحديد القانوني ولا يعمل به ويلزم رد ما نفذ منه لأنه يكون قد دفع دون حق (٢٢٠) . ويسرى ذلك سواء على زيادة الأجرة الشهرية الواردة في العقد عن الأجرة القانونية كما يسرى على كل مبلغ اضافي يدفعه المستأجر الى المؤجر خارج نطاق العقد . وينطبق على ذلك كل ما تقدم في نبذة ٤٩ . ولا يسقط انتهاء العلاقة التأجيرية حق المستأجر في اقتضاء ما دفعه في أثناء سفله العين المؤجرة زيادة عن القيمة الايجارية التي حددتها اللجنة بعد ذلك (٢٢١) ، وقد نصت على ذلك أيضا المادة ٢٥ من القانون ١٣٦/١٩٨١ ( يراجع ذلك في نبذة ٤٩ ) .

١١٩ — تعلق أحكام القانون ٤٦/١٩٦٢ بالنظام العام — وضع المشرع أحكام القانون ٤٦/١٩٦٢ لتنظيم أجور الأماكن التي تستحدث تنظيما يكفل للمالك عائدا مجزيا وللمستأجرين السكن بأجور معتدلة ، ويقضى على استغلال الأولين للأخيرين ويوجد نوعا من الاستقرار في أجور الأماكن . وهذه كلها مصالح عامة تتعلق بالنظام العام ، ولذلك لا يجوز الاتفاق على ما يخالفها ، ويقع كل اتفاق مخالف باطلا بطلانا أصليا يجوز لكل ذي شأن أن يتمسك به وللمحكمة أن تقضى به من تلقاء نفسها . وقد رأت اللجنة العليا لتفسير أحكام القانون ٤٦/١٩٦٢ إبراز ذلك بالنص صراحة في تفسيرها التشرعي رقم ٤/١٩٦٥ على أن تعتبر

---

(٢٢٠) نقض مدني ١٧ فبراير ١٩٧٣ مجموعة أحكام النقض ٢٤ — ٢٧٤ — ٤٨ .

(٢٢١) قرار تفسير تشرعي رقم ٦/١٩٦٥ صادر من اللجنة العليا لتفسير أحكام القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ وقد نصت المادة الأولى منه على أن « للمستأجر الذي أخلى الوحدة المؤجرة قبل تقدير أجرتها بمعرفة اللجنة أو تخفيضها الحق في استرداد ما قد يستحق له من مبالغ بعد التقدير أو الخفض ، وعلى المؤجر أن يردها الى المستأجر » .

قواعد القانون رقم ٤٦/١٩٦٢ المشار اليه قواعد أمرة ولا يجوز الاتفاق على مخالفتها (٢٢٢) • وبناء على ذلك لا يجوز الصلح في شأن قواعد تقدير القيمة الايجارية بما يخالف تلك القواعد أو يجاوز القيمة التي يؤدي اليها تطبيق تلك القواعد تطبيقاً سليماً ، ولكنه يجوز فيما يتعلق بتقدير الواقع الذي تطبق عليه تلك القواعد ، كتقدير سعر الأرض أو ثمن تكلفة المباني (٢٢٣) •

١١٩ مكرر — زيادة أجرة هذه الأماكن إذا كانت مؤجرة لغير أغراض السكن ١٠٪/ كل سنة بمقتضى القانون ١٣٦/١٩٨١ وتخصيص نصف هذه الزيادة لنفقات الترميم والصيانة — وفقاً لما تقدم في ص ٣٥٤ زيدت أجرة هذه الأماكن بمقتضى المادة ٧ من القانون ١٣٦/١٩٨١ إذا كانت مؤجرة لغير أغراض السكن زيادات دورية سنوية ابتداء من أول يناير ١٩٨٢ بنسبة ١٠٪/ كل سنة خمس زيادات متتالية حتى آخر سنة ١٩٨٦ ، وخصص نصف هذه الزيادة لمواجهة نفقات الصيانة والترميم •

١١٩ مكرر ( ٢ ) — زيادة أجرة هذه الأماكن إذا أجرت مفروشة أو تغير استعمالها لغير أغراض السكن — وفقاً لما تقدم في بنودتي ٥٥ مكرراً و ٦٦ مكرراً زيدت أجرة هذه الأماكن إذا أجرت مفروشة بنسبة ١٥٠٪/ ، وإذا تغير استعمالها لغير أغراض السكن بعد صدور القانون ٤٩/١٩٧٧ وبموافقة المالك بنسبة ٧٥٪/ ( يراجع ما تقدم وأيضاً ما سيجيء في خصوص أحكام القانون ١٣٦/١٩٨١ ) •

---

(٢٢٢) في هذا المعنى نقض مدني ١٧ فبراير ١٩٧٣ مجموعة أحكام النقض ٢٤ — ٢٧٤ — ٤٨ ، وقد جاء فيه أنه لا عبرة لقرار المؤجر في عقود الإيجار بخضوع المسكن المؤجرة للقانون ١٦٨/١٩٦١ ، ذلك لأنه متى توافرت في المبنى شروط سريان القانون رقم ٤٦/١٩٦٢ تعين إخضاع آخرته لأحكامه لأن أحكام هذا القانون أمرة لا يجوز الاتفاق على مخالفتها ( انظر أيضاً ما سيجيء في تبذة ١٤٢ مكرر ) •

(٢٢٣) انظر ما سيجيء في تبذة ١٣٢ مكرر •



## المبحث السادس

أحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ والأماكن التي يسرى عليها •

١٢٠ — صدور القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ منظما إيجار جميع الأماكن مع استبقاء أحكام القوانين السابقة المتلفة بالأجرة وبالأجزاء المقررة لها — في الفترة ما بين إصدار القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ وإصدار القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ لمس المشرع عيوباً ومواضع نقص كثيرة في تشريعات إيجار الأماكن ، فحاول علاجها بتعديلات تشريعية جزئية في مناسبات مختلفة ، من ذلك ما تقدم من علاج وقتي لبطء سير العمل في لجان تقدير الإيجارات بإحلال التقدير الحكيم الذي قضى به القانون ١٩٦٥/٧ محل تقدير تلك اللجان بالنسبة للحالات التي كانت ما تزال معروضة على تلك اللجان ولم يصدر بشأنها بعد قرار نهائي ، ومنها أيضاً أن المشرع انتهز فرصة إصدار قانون شامل جديد لتوجيه أعمال البناء ، هو القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٦٤ ، فنص في المادة الثالثة منه على أن ترخيص اللجنة ( لجنة توجيه أعمال البناء ) يشتمل على قيمة التكاليف ويلزم المالك بعدم تجاوز هذه التكاليف بأكثر من ٥٪ وتأخذ لجنة تقدير القيمة الإيجارية هذه التكاليف في الاعتبار ، وهدف بهذا النص إلى تقييد المالك في استعماله الرخصة المقررة له بموجب الفقرة الأخيرة من المادة ٤ من القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ من حيث تحديد الأجرة التي يتم التعاقد عليها في انتظار صدور قرار لجنة تقدير الإيجار بحيث يكون التعاقد في هذه الفترة على أجرة تحسب على أساس التكاليف التي حددت في الترخيص الصادر من لجنة توجيه أعمال البناء طالما أن المالك مقيد في إقامة البناء الذي رخص له فيه بمراعاة قيمة تلك التكاليف وعدم مجاوزتها بأكثر من ٥٪ ومادامت لجان تحديد القيمة الإيجارية يتعين عليها أن تأخذ هذه التكاليف في الاعتبار (١) •

---

(١) ويلاحظ أن النص على أخذ لجنة تقدير القيمة الإيجارية التكاليف

ومن هذا القبول أيضا القانون رقم ٢٤ لسنة ١٩٦٥ بإلغاء المادة ٢ فقره ٥ والمادة ٣ من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وهما اللتان كانتا تميزان للمؤجر طلب اخلاء العين المؤجرة للمهدم وإعادة البناء بشكل أوسع أو للضرورة الملجئة لشغلها بنفسه أو بأحد أولاده ، وبإضافة مادة ٤ مكررا الى القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ تجيز للمستأجر عند امتناع المؤجر عن تسليم الأجرة المستحقة قانونا ايداع تلك الأجرة خزانة مأمورية الموائد المختصة أو الجهة الادارية التي يصدر بتحديد قرار من وزير الاسكان والمرافق (٢) .

وكذلك القانون رقم ٣٦/١٩٦٦ باستبدال نص جديد بنص الفقرة « أ » من المادة ٢ من القانون ١٢١/١٩٤٧ يمنع الحكم بإخلاء المستأجر المتأخر في دفع الأجرة اذا قام هذا بسداد الأجرة المتأخرة حتى تاريخ السداد مع غوائدها والمصاريف المستحقة قبل قفل باب المرافعة في الدعوى ، والقانون رقم ٣٧/١٩٦٦ القاضي بتخفيض القيمة الاجبارية الواردة في دفاتر الحصر والتقدير للمقارنات المبنية التي خفضت ايجاراتها بمقتضى القانون ٧/١٩٦٥ بنسبة ٣٠٪ وذلك اعتبارا من أول

---

التي حددتها سلفا لجنة توجيه اعمال البناء في الاعتبار ليس معناه ان لجنة تقدير القيمة الاجبارية تقتيد حتما بالتكاليف التي عينتها لجنة توجيه اعمال البناء والا تستطيع تقدير التكاليف الفعلية بما جاوز التكاليف المقدرة سلفا بأكثر من ٥٪ اذ ان القانون رقم ٤٦/١٩٦٢ وهو الذى انشأ لجان تقدير القيمة الاجبارية والذي تلتزم هذه اللجان بأحكامه قد جعل أساس تقدير القيمة الاجبارية التكاليف الفعلية للبناء بحسب سعر السوق . فاذا ثبت لهذه اللجان ان التكاليف الفعلية جاوزت التكاليف المقدرة بأكثر من ٥٪ تعين عليها الأخذ بالتكاليف الفعلية مهما بلغت اعمالا لقانون انشائها ، ولا يترتب هذا تجاوزا المالك التكاليف المقدرة ابتداء في الترخيص سوى اعتباره بخلافه هذا الترخيص وتعرضه للجزاءات المقررة لذلك ، وقد اطردت احكام مجلس المراجعة على ذلك . انظر في هذا المعنى بوجه خاص قرار مجلس المراجعة بالجيزة الصادر بتاريخ ١٥/٧/١٩٦٩ في التظلم المقدم من السيدة / فوزية أبراهيم القصاروى عن المبنى رقم ٣ بشوارع أحمد عرابى بمدينة الاوقاف بالمهلبه .

(٢) انظر قرار وزير الاسكان والمرافق رقم ٣٣١ لسنة ١٩٧٠ .

يناير ١٩٦٦ وحتى تاريخ العمل بالتقدير العام المنصوص عليه في القانون رقم ١٩٥٤/٥٦ في شأن الضريبة على العقارات المبنية .

ولم تكن هذه الملاجئ الجزئية الا ترقيعا لثوب بال كثر فيه الخروق وتتالى ظهورها فيه ، فصحت عزيمة المشرع على تجديد الثوب كله ، أو ابدال غيره به ، ولكنه وجد في الثوب رقعة معينة لا تزال متينة صالحة يصعب ابدال غيرها بها ، غاثر طريقة التجديد الشامل على طريقة الابدال الكامل ، وأصدر على هذا الأساس القانون رقم ٥٣ لسنة ١٩٦٩ الذي أعاد به تنظيم ايجار الأماكن والعلاقة بين المؤجرين والمستأجرين فيما عدا أحكام تحديد الأجرة والجزاءات المقررة لها ، فقد استبقاها كما كانت في القوانين السابقة كل منها بالنسبة الى الأماكن التي كانت تخضع له بل أحال في شأنها الى بعض أحكام من تلك القوانين استثناء من الإلغاء الشامل وقرر استمرار العمل بها (٣) ( المادة ٤٣ من القانون ١٩٦٩/٥٣ ) .

أما بالنسبة الى أجرة الأماكن التي تستحدث بعد سريانه ، فإن القانون رقم ٥٣ لسنة ١٩٦٩ وضع لها نظاما اعتمد فيه النظام الذي أخذ به القانون ١٩٦٢/٤٦ مع ادخال بعض تعديلات عليه ، ونص على هذا النظام في الفصل الثاني من الباب الأول منه ( المواد من ٦ الى ١٥ ) فأصبحت الأماكن التي تستحدث بعد بدء العمل بهذا القانون تكون من حيث تحديد أجرتها فئة سادسة تخضع في تحديد أجرتها لأحكام القانون

---

(٣) ويعتبر إلغاء القانون ١٩٦٩/٥٢ سائر قوانين ايجار الاماكن السابقة عليه بما فيها القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ شاملا قرارات التفسير التشريعي الصادرة من اللجنة العليا لتفسير هذا القانون الاخير ، غير أنه نظرا لان المادة ٤٣ من القانون ١٩٦٩/٥٢ قد استثنت من هذا الإلغاء أحكام القوانين السابقة المتعلقة بتحديد الأجرة وبالجزاءات المقررة لها ، فإن هذا الاستثناء يستتبع أيضا استثناء القرارات التفسيرية المشار اليها المتعلقة بتحديد الأجرة وبالجزاءات المقررة لها ( تراجع هذه القرارات في مواضعها من هذا الكتاب ) .

الجديد ، وهى فى جملةا قريفة الشبه بأحكام القانون رقم ٤٦/١٩٦٢ ، ولذلك سنراعى فى عرض أحكام القانون ٥٢/١٩٦٩ الاحالة الى ما سبق فى شأن أحكام القانون ٤٦/١٩٦٢ فى كل ما اتفق القانونان بشأنه صراحة أو ضمنا ، بحيث لا نعرض هنا الا الأحكام التى تعتبر جديدة أو معدلة أحكام القانون السابق .

١٢١ — تحديد الأماكن الداخلة فى هذا القسم — تدخل فى هذا القسم جميع الأماكن التى يرخّص فى إقامتها بعد ١٨ أغسطس سنة ١٩٦٩ تاريخ بدء العمل بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ مادامت قد أنشئت وشغلت قبل صدور القانون رقم ٤٩/١٩٧٧ (٣مكرر) فى عواصم المحافظات والبلاد المستعمرة مدنا بالتطبيق لأحكام القانون ١٢٤/١٩٦٠ بإصدار قانون الإدارة المحلية والقوانين المعدلة له (٤) ، سواء أكانت تلك الأماكن مستحدثة ابتداء أم كانت مضافة الى أماكن منشأة من قبل . ويجوز بقرار من وزير الإسكان والمرافق مد نطاق سريان أحكامه كلها أو بعضها الى القرى بناء على اقتراح مجلس المحافظة ، وكذلك على المناطق السكنية التى لا ينطبق عليها قانون نظام الإدارة المحلية المشار اليه (٥) ( المادة الأولى من القانون ٥٢/١٩٦٩ فى فقرتيها الأوليين ) ، ولا يكون لهذا القرار أثر على الأجرة المتعاقد عليها قبل صدوره ( الفقرة الثالثة من المادة الأولى ) .

---

(٣مكرر) نقض مدنى ١٥ مايو ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٤٣١ سنة ٥١ ق .  
(٤) ويلاحظ أن محافظة سيناء كلها لم يكن يسرى عليها قانون الإدارة المحلية ، بل كانت تخضع لقانون البلديات الملقى ، وعلى ذلك لم تكن تراها قابلة لد تطبيق قانون إيجار الأماكن إليها . ( تراجع قانون التجمعات العمرانية الجديدة رقم ٥٩/١٩٧٩ الصادر بتاريخ ٢٩/١١/١٩٧٩ ) .  
(٥) والمقصود بالمناطق السكنية المشار إليها التجمعات الواقعة خارج كوردونيات المدن ، وكذلك الكور والنجوع التى لا تعتبر قرى طبقا لقانون نظام الحكم المحلى رقم ٥٢/١٩٧٥ ، نهى تعامل تلك القرى ، فيجوز مد سريان حكم القانون ٤٩/١٩٧٧ إليها بموجب قرار من وزير الإسكان والتعبير يصدر بناء على اقتراح المجلس المحلى للمحافظة ( تراجع مضبطة مجلس الشعب للجلسة السبعين بتاريخ ١٨ يوليه ١٩٧٧ ) .

وكذلك الأماكن التي تدخل عليها بعد ذلك التاريخ المذكور تعديلات  
جوهريّة تغير من طبيعتها ومن طريقة الانتفاع بها (٦) .

**١٢٢ — حكم أجره هذه الأماكن —** تخضع أجره هذه الأماكن  
لتقدير اللجان التي نص عليها القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، وتقدر كما  
تقدر أجره الأماكن التي خضعت للقانون ٤٦/١٩٦٢ أى على أساس  
صافي عائد استثمار العقار بواقع ٥/ من قيمة الأرض والمباني مضافا  
اليه مقابل استهلاك رأس المال ومصروفات الاصلاحات والصيانة  
بواقع ٣/ من قيمة المباني ، وذلك بخلاف الضرائب التي لم تشملها  
الاعفاءات بالقانون ١٦٩/١٩٦١ .

ورغبة في عدم تعطيل استثمار المباني ريثما تتم اللجان المشار  
اليها تقدير أجرتها ، وحتى لا يترك الحبل على الغارب للمالك في تقدير  
هذه الأجرة مؤقتا الى أن تصدر قرارات اللجان ، رأى المشرع اتخاذ  
تدبير أولى من شأنه تقييد الأجرة التي يجوز للمالك التعاقد عليها مؤقتا  
الى حين تقديرها بواسطة اللجان ، فأوجب تحديد تكاليف البناء في طلب  
الترخيص ببنائه وفي الترخيص ذاته كي يتخذ ذلك أساسا مبدئيا لتحديد  
الأجرة التي يجوز للمالك التعاقد عليها الى أن يتم تقدير اللجان اياها .

**١٢٣ — ارفاق البيانات التمهيدية لتحديد القيمة الإيجارية بطلب  
الترخيص باقامة الجني وذكر هذه البيانات في الترخيص ذاته ومراعاتها  
عند التأجير —** نصت المادة ٦ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على أنه  
« يجب على من يرغب في اقامة مبنى أن يرفق بطلب الترخيص له بالبناء  
المقدم الى الجهة الادارية المختصة بشؤون التنظيم بيانا بقيمة الأرض  
والمباني ومواصفات البناء ، ومقترحاته عن أجره المبنى وتوزيعها على

---

(٦) قرب ما تقدم في نبذة ٨٨ وقرار التفسير التشريعي رقم ٧ لسنة  
١٩٦٥ .

وحداته ، وما يدل على أداء مبلغ مائة قرش عن كل وحدة من هذه الوحدات ويحتسب هذا المبلغ ضمن تكاليف المبنى . وتكون البيانات المشار إليها والموضحة باللائحة التنفيذية متممة للمستندات اللازمة للحصول على الترخيص المشار إليه طبقاً لأحكام القانون رقم ١٩٦٢/٤٥ بشأن تنظيم المباني وأحكام القانون ١٩٦٤/٥٥ في شأن تنظيم وتوجيه أعمال البناء والقرارات المنفذة لهما » .

والمقصود بذلك أن يقدم طالب الترخيص مع الرسوم والمواصفات بياناً بمساحة الأرض التي يرغب في إقامة البناء عليها وبمقدار ما يزمع أن يشغله منها بالبناء وما يخص منها لمنفعة البناء وتقدير قيمتها وقت البناء ، وكذلك تقديره لتكاليف البناء حسب المواصفات المقدمة منه ، وهذه التقديرات هي التي سيصدر على أساسها وبعد مراجعتها قرار لجنة تنظيم وتوجيه أعمال البناء المنصوص عليها في المادة الأولى من القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٦٤ وترخيص الجهة الإدارية ، وهي التي نصت المادة ٣ من هذا القانون الأخير على أنه يجب على لجان تقدير القيمة الإيجارية مراعاتها عند تحديد الإيجار .

كما يقدم طالب الترخيص حساباً تقديرياً لأجرة البناء كله على أساس البيانات المذكورة ، واقتراحاته بشأن توزيع هذه الأجرة الإجمالية التقديرية على وحدات البناء المختلفة مع مراعاة مساحة كل منها وموقعها وسائر المزايا التي تتميز بها .

ونصت المادة ٧ من القانون المذكور على أن « يتضمن قرار الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بالموافقة على إقامة البناء تقدير الأجرة الإجمالية للمبنى وفقاً للأحكام الواردة في هذا الباب وتوزيعها على وحدات المبنى ، ويصرف ترخيص البناء موضحاً به قرار التقدير والتوزيع ، وعلى أساسه يتم التعاقد بين المؤجر والمستأجر إلى أن يتم تحديد الأجرة طبقاً لأحكام هذا القانون » .

فهذا اذن تقدير أولى للأجرة تقوم به الجهة الادارية المختصة بشؤون التنظيم عند اصدارها الترخيص بالبناء بعد الاطلاع على البيانات التى يقدمها لها طالب الترخيص يعتبر أساسا أوليا لتقدير القيمة الايجارية بواسطة اللجان الخوط بها ذلك بعد اتمام انشاء البناء والتحقق من تنفيذ المواصفات التى أوجبت المادة ٣ من القانون رقم ١٩٦٤/٥٥ على لجان تقدير القيمة الايجارية مراعاتها .

وتدون هذه القيمة الايجارية الأولية فى سند الترخيص ذاته ، ل يتم التعاقد على أساسها فى الفترة التى تسبق تقدير الأجرة بواسطة لجنة تقدير القيمة الايجارية التى سيجىء بيان تشكيلها واختصاصها فيما يلى .  
فلا يجوز للمؤجر أن يتعاقد فى الفترة المذكورة على أجرة تجاوز الأجرة المبينة فى الترخيص .

ولتمكين المستأجر من التحقق من ذلك ، أوجبت المادة ١٦ من القانون ١٩٦٩/٥٢ على المؤجر عند تأجير أى مبنى أو وحدة منه قبل صدور قرار لجنة تقدير القيمة الايجارية أن يثبت فى عقد الايجار تاريخ ترخيص البناء ورقمه وجهة اصداره ومقدار الأجرة الاجمالية المقدرة للمبنى وللوحدة المؤجرة وفقا للمادة ٧ من القانون .

#### ١٢٤ - لجان تقدير القيمة الايجارية وفقا للقانون ١٩٦٩/٥٢ -

تقدم فى نبذة ١٠٢ تشكيل لجان تقدير القيمة الايجارية وفقا للقانون ١٩٦٢/٤٦ من ستة أعضاء ، اثنان منهم من مهندسى الادارات الهندسية المحلية بالمحافظة يصدر باختيارهما قرار من المحافظ ، واثنان من موظفى الحكومة أو موظفى المجلس البلدى واثنان من الملاك .

وقد نص القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ فى المادة ٤١ منه على أن تستمر لجان تقدير القيمة الايجارية بتشكيلها المنصوص عليه فى المادة ٤ من القانون ١٩٦٢/٤٦ بتحديد ايجار الأماكن المعدل بالقانون ١٩٦٣/١٣٣

في أعمالها لحين الانتهاء من الحالات المعروضة عليها عند العمل بأحكام هذا القانون (٧) .

أما بالنسبة الى الحالات التي لم يسبق عرضها على تلك اللجان ، فقد أنشأ لها القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ لجانا جديدة نص في المادة ٨ منه على أن يصدر بتشكيلها قرار من المحافظ المختص وتتألف من خمسة أعضاء ، اثنان من المهندسين وأحد العاملين من المختصين بربط أو تحصيل الضريبة على العقارات المبنية وعضوين يرشحهما الاتحاد الاشتراكي العربي يكون أحدهما من بين ملاك العقارات المبنية بالمدينة أو القرية وتكون رئاستها للأقدم من المهندسين وجعلها هي المختصة دون غيرها بتقدير أجره الأماكن الخاضعة لهذا القانون اختصاصا ابتدائيا وجعل المحكمة الابتدائية جهة طعن في قرارات تلك اللجان ليس لها تقدير الأجرة ابتداء ( المادتان ٨ و ١٣ من القانون ٥٢/١٩٦٩ (٧مكرر) .

ويشترط لصحة انعقادها حضور أحد المهندسين والعضو المختص بربط أو تحصيل الضريبة وأحد عضوى الاتحاد الاشتراكي العربي ، وتصدر قرارات اللجنة بأغلبية أصوات الحاضرين . وعند التساوى يرجح رأى الجانب الذى منه الرئيس .

وقد نص قرار وزير الاسكان والمرافق رقم ١٠٤٣ لسنة ١٩٦٩ على القواعد والاجراءات التى تنظم أعمال هذه اللجان (٨) .

---

(٧) والمقصود بالحالات المعروضة على اللجان في هذا الخصوص الحالات التى تم اخطار اللجان عنها على النحو المبين بالمادة ٢/٤ من القانون ١٩٦٢/٤٦ قبل العمل بأحكام القانون ٥٢/١٩٦٩ ، نهى وحدها التى تدخل في اختصاص اللجان المشكلة طبقا لذلك القانون ( في هذا المعنى رأى المستشار القانوني لحافظة القاهرة رقم ٣٤٧ حصر سنة ١٩٦٩ ) .

(٧مكرر) نقض مدنى ٢٧ أبريل ١٩٨٨ في الطعن رقم ٢٠٣٥ سنة ٥٠ ق .  
(٨) ينظر القرار الوزاري المذكور في ملحق الطبعة السابعة من هذا الكتاب .



**١٢٥ — وجوب اخطار اللجان المذكورة لتقوم بتحديد القيمة الاجبارية —** أوجب القانون على مالك البناء أن يخطر لجنة تحديد القيمة الاجبارية التي يقع في دائرتها المبنى في موعد لا يجاوز ثلاثين يوما من تاريخ شغلها لأول مرة بأية صورة من صور الاشغال ، لتقوم بتحديد أجرته وتوزيعها على وحداته بعد مراجعة ما تم انجازه ومطابقته للمواصفات الصادرة على أساسها موافقة لجنة تنظيم وتوجيه أعمال البناء وترخيص المبنى ( المادة ١/٩ ) •

ويلاحظ أن ميعاد الاخطار المذكور يبدأ من تاريخ شغل أى وحدة من وحدات البناء سواء شغلها المالك بنفسه أو بأحد ذويه الشغل المدة له الوحدة • ولا عبء في ذلك بالشغل العارض كما لو استعمل المالك احدى الوحدات مخزنا لأدوات العمارة في أثناء اتمام باقى وحدات البناء وتشطيبها • وفي حالة التعاقد لا يبدأ الميعاد من تاريخ تحرير العقد بل من تاريخ نفاذه أى من بدء مدة الاجارة المتعاقد عليها ، مهما طال الأمد بين تاريخ تحرير العقد وتاريخ نفاذه ، اذ كثيرا ما يتم التعاقد قبل اتمام البناء بمدة طويلة ويتفق فيه على أن تبدأ مدته من تاريخ لاحق أو من تاريخ تشطيب البناء وتسليمه •

وقد جعل المشرع جزاء عدم اخطار المالك اللجنة المختصة في الميعاد المذكور عقوبة الحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر والغرامة الى مائتى جنيه أو احدى هاتين العقوبتين ( المادة ٤٤ ) •

واحتياطا لعدم قيام المالك باخطار اللجنة في الموعد المحدد ، خول القانون المستأجر حق القيام بهذا الاخطار باعتباره ذا شأن في تحديد القيمة الاجبارية • وليس على المستأجر في هذه الحالة أن يخطر اللجنة الا بشغله احدى وحدات البناء مع بيان تاريخ شغله اياها ، فتتخذ اللجنة الاجراءات اللازمة للتحقق من تاريخ انشاء البناء أو تاريخ انشاء التعديلات الجوهرية التي أدخلت على بناء قديم والتي من شأنها اعتباره

في حكم المنشأ حديثاً ولاستحضار البيانات الخاصة بتحديد الأجرة وتوزيعها وتشرع في ذلك .

ولا احتمال قعود كل من المالك والمستأجر عن اخطار اللجنة ، أجاز القانون للجهة المختصة بحصر العقارات المبنية ( وهي مأموريات العوائد ) القيام بهذا الاخطار كلما وجدت — في طريق ما تقوم به من حصر — بناء مستحدثاً أو وحدة مستحدثة في بناء ، بل أجاز للجنة أن تقوم بتقدير القيمة الإيجارية من تلقاء نفسها ، أى ولو لم تتلق اخطاراً عنها من أحد ممن ذكروا ( المادة ٢/٩ ) ، وذلك باعتبار أن أحكام القانون الخاصة بتحديد القيمة الإيجارية للأماكن تتعلق بالنظام العام ، ويتعين على الهيئات التي ناط بها القانون هذا التحديد أن تتصدى له من تلقاء نفسها ولو بغير اخطار أو دعوة من قوى الشأن .

١٣٦ — أسس تقدير القيمة الإيجارية وفقاً للقانون ١٩٦٩/٥٢ —  
نصت المادة ١٠ من القانون ١٩٦٩/٥٢ على ما يأتي :

« تقدر أجرة المبنى على الأسس الآتية :

( ١ ) صافي عائد استثمار العقار بواقع ٥٪ من قيمة الأرض والمباني .

(ب) مقابل استهلاك رأس المال ومصروفات الإصلاحات والصيانة والادارة بواقع ٣٪ من قيمة المباني .

ومع مراعاة الاعفاءات المقررة بالقانون رقم ١٩٦١/١٦٩ بتقرير بعض الاعفاءات من الضريبة على العقارات المبنية وخفض الإيجار بمقدار الاعفاء ، يضاف الى الأجرة المحددة وفقاً لما تقدم ما يخصها من الضرائب العقارية الأصلية والاضافية ، كل ذلك مع عدم الاخلال بأحكام القوانين الأخرى الخاصة بالتزامات كل من المؤجرين والمستأجرين بشأن الضرائب والرسوم .

ويلتزم المستأجر بداء هذه الضرائب والرسوم الى المؤجر مع  
الأجرة الشهرية ، ويترتب على عدم الوفاء بها نفس النتائج المترتبة على  
عدم سداد الأجرة » .

ويلاحظ أن هذا النص لا يوظف كثيرا عن نص المادة الأولى من  
القانون ١٩٦٢/٤٦ ، وأن ما يقضى به من أحكام لا يفرج في شيء عن  
الأحكام المسلمة في تطبيق المادة الأولى المشار إليها من القانون  
١٩٦٢/٤٦ وهي تجمل في أن المشرع وضع حدا أقصى لأجرة المكان  
وفقا للقانون ١٩٦٩/٥٢ يتكون كما هو الشأن فيما يتعلق بأجرة الأماكن  
التي خضعت للقانون ١٩٦٢/٤٦ من ثلاثة عناصر هي : (١) ٥٪ من  
قيمة الأرض (٩) و (٢) ٨٪ من تكاليف المبنى ، و (٣) قيمة الضرائب  
التي يلزم بها المالك ( وهذا بخلاف الضرائب والرسوم التي تفرض ابتداء  
على عاتق المستأجر ) .

ولذلك سنكتفي هنا بعرض هذه الأحكام عرضا موجزا مع الاحالة  
في تفاصيلها الى ما تقدم في نبذة ٩٢ وما بعدها وإبراز ما استحدثه  
القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ من أحكام لم توجد في ظل القانون ١٩٦٢/٤٦ .

**١٢٧ - الفصل الأول : ٥٪ من قيمة الأرض -** نصت المادة ١٠  
من القانون ١٩٦٩/٥٢ على أن تقدر أجرة المبنى على الأسس الآتية :

---

(٩) مع ملاحظة ما تقدم في نبذة ٩٢ من أن لا يحسب من قيمة الأرض  
الا بنسبة الأدوار المقامة عليها الى مجموع الأدوار التي تسمح بإقامتها قيود  
الارتفاع . فإذا وقع خطأ في حساب هذه النسبة بأن حسب في تقدير القيمة  
الاجبارية للأدوار التي أقيمت أولا بنسبة ٦٠٪ من قيمة الأرض ثم حسب في  
تقدير أدوار أخرى أضيفت بمعذ بنسبة ٦٠٪ أخرى من قيمة الأرض ، فإن  
هذا الخطأ يجعل القرار الثاني معيبا وتبلا للطعن فيه في أجل المحدد لذلك ،  
ولأن هذا الخطأ ليس مجرد خطأ مادي يمكن تصحيحه في أي وقت قبل  
استغلاق باب الطعن ، فإنه يصبح حصينا من الالغاء بفوات مواعيد الطعن  
رغم ما شابه من عيب أو خطأ في تطبيق القانون ( في هذا المعنى رأى المستشار  
القانوني لمحاكمة القاهرة رقم ١٦٨٠ بتاريخ ٤ نونبر ١٩٧٣ ) .

- (١) صافي عائد استثمار العقار بواقع ٥٪ من قيمة الأرض ٠٠٠ »  
ونصت المادة ١١ على أن :

« وتقدر قيمة الأرض وفقا لثمن المثل وقت البناء ، كما تقدر  
قيمة المباني وفقا لسعر السوق في ذلك الوقت (٩مكرر) »

« وتحسب كامل قيمة الأرض والمباني والأساسات والتوصيلات  
الخارجية للمرافق العامة في حالة البناء على كل المساحة المسموح بالبناء  
عليها واستيفاء الارتفاع طبقا للقيود المفروضة على المنطقة وأحكام  
قوانين تنظيم المباني وغيرها من القوانين واللوائح »

« أما في حالة البناء على كل المساحة المسموح بالبناء عليها مع عدم  
استكمال المبنى المد الأقصى المسموح به لارتفاع البناء تحسب كل قيمة  
المباني المنشأة كما تحسب قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات  
الخارجية للمرافق بنسبة ما يقام فعلا من أدوار الى العدد الكلي للأدوار  
الكاملة التي تسمح بها قيود الارتفاع المشار إليها ، ويجوز في بعض  
المناطق تعديل هذه النسبة بما يتفق وصقع الموقع وظروف العموان »

« وإذا كان البناء لا يشغل غير جزء من الأرض المسموح بالبناء  
عليها فلا يحسب في تقدير الأيجار من قيمة الأرض الا بالقدر المخصص  
لنفعة البناء فقط بشرط تحديد هذا القدر بفواصل ثابتة ، والا فلا يحسب  
سوى المساحة المبنى عليها بالفعل »

« وفي حالة المساكن المستقلة والمباني ذات الصيغة الخاصة  
كالمدارس والمستشفيات ، يؤخذ في الاعتبار عند تحديد أجرة هذه  
الأبنية ، علاوة على قيمة المباني ، قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات

الخارجية للمرافق بأكملها بصرف النظر عن الحد الأقصى المسموح به لارتفاع البناء . فإذا جد أى تغيير فى الوضع الذى بنى التقدير على أساسه يعاد تحديد الأجرة وفقا للوضع الجديد » .

ونصت المادة ١٢ من القانون على أن « يعاد تقدير قيمة الأرض عند تحديد الأجرة فى حالة تعلية البناء ، وذلك اذا تمت التعلية بعد خمس سنوات على الأقل من تاريخ انشاء المبنى الأصلية ، أو فى حالة ما اذا طرأ على المقار ما يستوجب تطبيق أحكام القوانين المسارية فى شأن مقابل التحسين ، وفى هذه الحالة تكون إعادة تقدير الأرض بقصد تحديد أجرة المبنى المستجدة فقط » .

ويلاحظ أن هذه النصوص مطابقة لنصوص المادتين الثانية والثالثة من القانون ١٩٦٢/٤٦ فيما عدا بعض تعديلات لفظية غير مؤثرة فى أحكامها . غير ارجع فى شأن تفاصيل هذه الأحكام ما تقدم فى نبذة ٩٣ عن أحكام القانون ١٩٦٢/٤٦ .

وجدير بالتنويه أن الحبرة بتقدير قيمة الأرض بواسطة اللجان المشكلة وفقا للقانون ١٩٦٩/٥٢ تحت رقابة المحاكم فى حالة الطعن فى هذا التقدير ، لا بتقديرها بواسطة الجهة الادارية المختصة باصدار الترخيص بالبناء ، لأن تقدير هذه الجهة الأخيرة هو تقدير مبدئى يلتزم به المالك اذا أجر قبل تقدير القيمة الايجارية بواسطة لجان التقدير المشكلة طبقا للقانون ١٩٦٩/٥٢ وإلى حين صدور تقدير هذه اللجان الأخيرة ، ولا تنتقد هذه اللجان بتقدير الجهة الادارية المشار اليها وانما يتعين عليها أن تلتزم سعر السوق وقت اتمام البناء (١٠) ، وتخضع فى

---

(١٠) انظر فى ذلك ما تقدم فى نبذة ١٠٢ ، ونقض مدنى ٢٤ فبراير ١٩٨٢ فى الطعن رقم ٢٥٦ سنة ٢٧ قى المحاكمة ٦٣ - ١٩ - ٢٧ ، ونقض مدنى ٢٩ مارس ١٩٧٨ مجموعة أحكام النقض ٢٩ - ٦١٠ - ١٨٠ وقد جاء فيه أن موذى المادة ١٠ والمادة ١/١١ من القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ أن المشرع =

ذلك لرقابة المحاكم في حالة الطعن في تقديرها . وقضت محكمة النقض بأن العبرة في تحديد قيمة الأرض هو بثمن المثل وقت البناء وذلك بالنظر الى قيمتها السوقية دون اعتداد بالثمن الحقيقي الذي يكون المالك قد دفعه (١٠ مكرر) .

١٢٨ — **العنصر الثاني : ٨/** من قيمة المبنى — نصت المادة ١٠ من القانون ١٩٦٩/٥٢ على « أن تقدر أجرة المبنى على الأسس الآتية :

(أ) صافي عائد استثمار العقار بواقع ٥٪ من قيمة الأرض والمبنى

(ب) مقابل استهلاك رأس المال ومصروفات الاصلاحات والصيانة والادارة بواقع ٣٪ من قيمة المبنى » .

وهذا النص مطابق لنص المادة الأولى من القانون ١٩٦٢/٤٦ مع تعديلات لفظية غير مؤثرة أيضا .

فإذا استبعدنا منه للعنصر الأول من عناصر تقدير القيمة الايجارية

---

== جعل للقاعدة الأساسية في تقدير قيمة الأرض بقيمتها السوقية وقت البناء دون اعتداد بالثمن الحقيقي الذي اشترت به الأرض اعتباراً بأنه طالما تقدير الاجرة بنسبة من قيمة الأرض بفروض أن تمثل العائد العادل لاستثمار المالك لها فإنه يتحقق وقت البقاء لا وقت تملك الأرض . ويقصد بوقت البناء أن تقدر قيمة الأرض حسبها تساوي وقت انشائها المبنى حتى ولو استغرق الانشاء وقتاً طويلاً منذ البدء فيه ، وقرب من ذلك أيضاً : نقض مدني ٣ مايو ١٩٧٨ مجموعة أحكام النقض ٢٩ — ١١٦٨ — ٢٢٩ . وقد تأكد هذا المعنى في أحكام النقض التالية : نقض مدني ١٥ ديسمبر ١٩٨٢ في الطعن رقم ١٣٢٢ سنة ٤٨ ق ، ٢٧ يناير ١٩٨٢ في الطعن رقم ١٤١٥ سنة ٤٧ ق ، ٣٠ ديسمبر ١٩٨١ في الطعن رقم ٤٣٨ سنة ٤٦ ق ، ٢٩ مارس ١٩٧٨ في الطعن رقم ٩٩١ سنة ٤٤ ق مجموعة أحكام النقض ٢٩ — ٩١٠ — ١٨٠ . (١٠ مكرر) قرب نقض ٢١ فبراير ١٩٨٦ في الطعن رقم ٤٣٥ سنة ٤٥ ق ، نقض مدني ١٩ نوفمبر ١٩٨١ في الطعن رقم ٥٦٩ سنة ٤٧ ق ، وايضا ١٩ يناير ١٩٧٧ مجموعة أحكام النقض ٢٨ — ٢٦٨ — ٥٧ ، وايضا ٢٩ مارس ١٩٧٨ في الطعن رقم ٩٩١ سنة ٤٤ ق مجموعة أحكام النقض ٢٩ — ٩١٠ — ١٨٠ . ويراجع ما تقدم في نبذة ٩٣ هـ ٢٣ .

وهو ٥٪ من قيمة الأرض الذى تقدم بيانه في النبذة السابقة ، بقى  
العنصر الثانى وهو ٥٪ من قيمة المبنى + ٣٪ من هذه القيمة ذاتها  
مقابل استهلاك رأس المال ومصروفات الإصلاحات والصيانة والادارة ،  
وقد نصت المادة ١١ فقرة أولى من القانون ١٩٦٩/٥٢ على أن تقدر قيمة  
المبنى وفقا لسعر السوق وقت البناء ، ونصت المادة ٣ فقرة ٣ من  
اللائحة التنفيذية لهذا القانون على أن يكون تحديد قيمة المبنى على  
أساس التكاليف الفعلية وقت معاينة اللجنة للبناء ، وبما أن معاينة اللجنة  
لا تكون الا بعد اتمام البناء ، فان تقدير التكاليف الفعلية يتعين أن يتم  
وفقا لسعر السوق وقت اتمام البناء (١١) مع ملاحظة أن تقدير قيمة  
المبنى — بالنسبة لهذه الفئة من الأماكن — يتم بواسطة اللجان المشكلة  
طبقا للقانون ١٩٦٩/٥٢ لا بواسطة اللجان المشكلة وفقا للقانون  
١٩٦٢/٤٦ .

ويلاحظ في هذا الشأن ما تقدم في نبذة ١٢٣ من أن المادة ٣ من  
القانون ١٩٦٤/٥٥ بشأن تنظيم وتوجيه أعمال البناء قد أوجبت على  
طالب الترخيص في البناء أن يقدم الى اللجنة التى أنشأها القانون المذكور  
بيانا بالأعمال المطلوب اجراءها والغرض منها ومواصفاتها وتكاليفها  
الاجمالية وأن يلتزم عند تنفيذ الأعمال المرخص له فيها بالتكاليف  
الاجمالية المصرح له بها من اللجنة المشار اليها مع التجاوز بما لا يزيد  
عن ٥٪ من هنا التقدير (١٢) .

---

(١١) انظر ايضا ما تقدم في نبذة ١٠٣ بشأن تطبيق القانون رقم  
١٩٦٢/٤٦ ، ونقض محني ٢٩ مارس ١٩٧٨ مجموعة احكام النقض ٢٩ —  
٩١٠ — ١٨٠ ، ٢٤ فبراير ١٩٨٢ في الطعن رقم ٢٥٦ سنة ٤٧ ق المحاماة  
٦٢ — ١٩ — ٢٧ ، وقد جاء فيه أن التكاليف الفعلية للمبنى يجب تقديرها  
وفقا لسعر السوق وقت اتمام البناء عند تحديد الاجرة القانونية ، ولا محل  
لاتخاذ متوسط الأسعار في الفترة من بدء انشاء المبنى حتى تملكه .

(١٢) يقتصر جزاء هذا الالتزام على الجزاء الادارى في علاقة المالك  
بجهة الادارة مصدره الترخيص ولا شأن له بتقدير القيمة الاجارية . فاذا  
ثبت أن المالك قام بأعمال بناء تجوز المرخص له فيه بأكثر من ٥٪ فان ذلك =

كما أوجبت على لجان تقدير القيمة الإيجارية للأماكن المعدة للسكن أو لغير ذلك من الأغراض مراعاة تلك التكاليف الإجمالية المصروح بها عند تحديد الإيجار ( المادتان الأولى والثالثة من القانون ١٩٦٤/٥٥ ) ( ١٣ ) .

ونصت المادة ٦ من القانون ١٩٦٩/٥٢ على إيجاب تقديم طالب الترخيص بالبناء بياناً بقيمة الأرض والمباني ومواصفات البناء وتكاليفها وعلى أن تكون البيانات المذكورة متممة للمستندات اللازمة للحصول على الترخيص المشار إليه طبقاً لأحكام القانونين رقم ١٩٦٢/٤٥ ورقم ١٩٦٤/٥٥ والقرارات المنفذة لهما .

ونصت المادة ٧ من القانون ذاته على أن يتضمن قرار الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بالموافقة على إقامة البناء تقدير الأجرة الإجمالية للمبنى وفقاً للأحكام الواردة في هذا الباب وتوزيعها على وحدات المبنى ، ويصرف ترخيص البناء موضحاً به قرار التقدير والتوزيع وعلى أساسه يتم التعاقد بين المؤجر والمستأجر إلى أن يتم تحديد الأجرة طبقاً لأحكام هذا الباب .

وأوجبت المادة ٩ من القانون ١٩٦٩/٥٢ على مالك البناء أن يخطر في موعد معين لجنة تقدير القيمة الإيجارية التي يقع في دائرتها المبنى لتقوم بتحديد أجرته وتوزيعها على وحداته بعد مراجعة ما تم انجازه

---

= لا يفقده حقه في حساب تكاليف الأعمال الزائدة وما يقابلها من أجرة لان القانون تحدث في شأن تقدير القيمة الإيجارية من تقدير قيمة تكاليف كل ما تم انشاؤه من مبان دون تقييدها بها صدرت به التراخيص من كميات أو فئات .

وقد أتمى بذلك مجلس الدولة ( إدارة الفتوى لوزارة الإسكان والإدارة المطيلة ) في فتواه الموجهة إلى وزارة الإسكان والمرافق بتاريخ ٧ نوفمبر ١٩٧٠ ملف ٤٦/٢٢/٣٨ — وقد سبق أن نشرنا نص هذه الفتوى في الطبعة السابعة من هذا الكتاب في هلمس ص ٥٣٧ .

( ١٣ ) وقد ألغى هذا القانون فيما بعد واستبدل به القانون رقم ١٠٦ سنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء .



ومطابقته للمواصفات الصادرة على أساسها موافقة لجنة تنظيم وتوجيه أعمال البناء وترخيص المباني •

ونصت المادة ٣ من القرار الوزاري رقم ١٠٤٣ لسنة ١٩٦٩ بشأن اللائحة التنفيذية للقانون ١٩٦٩/٥٢ على أن تتولى اللجان المنصوص عليها في المادة ٨ من القانون تحديد الأجرة طبقا للقواعد والأسس التي نص عليها فيه بعد الاطلاع على البيانات والمستندات المقدمة من المالك ومراجعة ما تم انجازه ومطابقته للمواصفات الصادرة على أساسها موافقة لجنة تنظيم وتوجيه أعمال البناء وترخيص المباني •

يبين من كل هذه النصوص أن التقدير الأولي للتكاليف الاجمالية للمباني الذي تقوم به لجنة تنظيم وتوجيه أعمال البناء والجهة الادارية التي تصدر ترخيص المباني يجب أن يتخذ أساسا للتقدير الذي تقوم به لجنة تحديد القيمة الايجارية المنصوص عليها في المادة ٨ من القانون ١٩٦٩/٥٢ ، فيكون على هذه اللجنة أن تراجع تنفيذ المواصفات التي تم بناء عليها حساب التكاليف الاجمالية عند الترخيص في البناء • فإن وجدت التنفيذ مطابقا للمواصفات اعتمدت تقدير التكاليف كما ورد في الترخيص ، وإن وجدت غرقا في التنفيذ زيادة أو نقصا عدلت تقدير التكاليف بما يوازي قيمة الفرق زيادة أو نقصا ، وذلك باغراض ثبات الأسعار من وقت صدور الترخيص إلى وقت تنفيذ البناء ، وقد تضي فترة طويلة بين الوقتين يطرأ في أثناءها على الأسعار تغير محسوس ، فإذا حدث ذلك تعين على لجان تقدير القيمة الايجارية أن تقيم وزنا لهذا التغير في الأسعار عند تقديرها التكاليف الاجمالية ، فتقدرها بحسب تكلفتها الفعلية وقت اتمام البناء ، لا وقت اجراء التقدير ولا وقت البدء في البناء •

ولما كانت لجان تقدير القيمة الايجارية قد جرت منذ بدء العمل بالقانون ١٩٦٢/٤٦ وكذلك لجان تنظيم وتوجيه أعمال البناء والجهات

الادارية المختصة بلصدار تراخيص البناء على أن تقدر تكاليف المباني على أساس تكلفة المتر المربع مع تحديد غئة لكل من أنواع المباني بحسب مستوياتها ، فقد رأت وزارة الاسكان أن تضع من حين لآخر جدولاً لتقدير التكاليف في مختلف المستويات في فترة معينة تتخذه اللجان والجهات الادارية المشار إليها أساساً لتقديرها ، فإذا ما تغيرت أسعار السوق ، عدلت الوزارة جدولها النموذجي بما يتفق مع أسعار السوق ، وبذلك يتيسر تحاشي الشطط في التقدير وتحقيق التقارب بين تقديرات مختلف اللجان والجهات الادارية وبخاصة لجان تحديد القيمة الايجارية التي تحدد قراراتها قيمة العقار وإيجاره تحديداً يستمر طول مدة بقائه .

وقد اعتمد السيد وزير الاسكان والمرافق بتاريخ ٣١ ديسمبر ١٩٦٩ توصيات اللجنة الاستشارية للاسكان والتعمير بشأن تحديد أسس تكاليف مباني الاسكان بما يتفق مع واقع أسعار المباني لما يتولى أصحاب العمارات تنفيذه من مستويات مختلفة ويهدف توحيد قواعد التقدير عند التصريح بالبناء أو عند تقدير اللجان للإيجارات بعد نهو المباني .

وكانت توصيات اللجنة تقسم المباني ثلاث غئات وتضع لتكاليف كل منها حداً أدنى وحداً أقصى حسب اختلاف مواصفاتها على الوجه الآتي :

الاسكان الاقتصادي : تتراوح تكاليفه بين ٨ جنيه و ١٢ جنيه  
المتر المربع .

والاسكان المتوسط : تتراوح تكاليفه بين ١٢ جنيه و ١٥ جنيه  
المتر المربع .

والاسكان فوق المتوسط : تتراوح تكاليفه بين ١٥ جنيه و ١٧ جنيه  
المتر المربع .

وعلى أن تحسب مسطحات الفولندات والبلكونات المغطاة بما لا يزيد مجموع مسطحاتها عن ١٠٪ من مسطح المباني المقفلة كغئة تكاليف المتر

المسطح المشار إليها بعاليه ، وما زاد على ذلك من مسطحات للفراندات  
فتحسب تكاليفها بنصف فئة المباني .

وبعد مضي عام واحد على ذلك ظهر أن الأسعار ارتفعت ارتفاعا  
محسوسا عما حددته اللجنة المشار إليها في آخر سنة ١٩٦٩ ، فصدر  
القرار الوزاري رقم ٧٠٧ لسنة ١٩٧٠ بتاريخ ٢٠ ديسمبر ١٩٧٠ بزيادة  
الفئات المشار إليها آنفا ، فجعل الاسكان الاقتصادي تتراوح تكاليفه بين  
٨ جنيه و ١٢ جنيه والاسكان المتوسط بين ١٢ جنيه و ١٦ جنيه والاسكان  
فوق المتوسط بين ١٦ جنيه و ٢٠ جنيها مراعى في ذلك أن الارتفاع كان  
محسوسا في تكاليف التشطيبات أكثر منه في المسطحات والجدران وأن  
تكاليف التشطيبات تمثل نسبة من التكاليف الاجمالية تتصاعد بارتفاع  
مستويات المباني وفئاتها (١٤) .

وهذه بلا شك سنة حميدة استنتتها وزارة الاسكان والمرافق لتهييس  
تطبيق القانون تطبيقا يحقق التقارب في التقديرات . ويتحاشى الشطط فيها  
وينصف كلا من المستأجر والمالك ويشجع هذا الأخير على استثمار أمواله  
في اقامة المباني تفريجا لأزمة المساكن ، على أنه يتعين أن تتأبر الوزارة ،  
جريا على هذه السنة الحميدة ، على اعادة النظر في هذه الفئات كليا ؛  
تحقق تغير ملحوظ في الأسعار ، فتعدلها بما يتفق وسعر السوق ، فليس  
من العدالة في شيء ولا مما يشجع الملاك على اقامة المباني تفريجا لأزمة  
السكن أن يظل تحديد الأسعار التي نص عليها القرار الوزاري رقم  
١٩٧٠/٧٠٧ سالف الذكر ثابتا طوال عشر سنوات كاملة تضاعفت في  
أثنائها أسعار التكلفة عدة أضعاف ، ولذلك أصبحت الحاجة ماسة الى  
اعادة النظر في الفئات التي نص عليها ذلك القرار والى رفعها الى الحد

---

(١٤) يراجع القرار الوزاري رقم ١٩٧٠/٧٠٧ وفئلت الاسعار المذكورة  
والواصفات اللزيم توافرها لتقدير المباني بحسب تلك الفئات في ملحق  
الطبعة السابعة من هذا الكتاب .

الذى يطابق سعر السوق فى الوقت الحاضر وفقا لرغبة المشرع ولصريح  
نصه (١٥) .

وقد دعا ذلك فعلا اللجنة الاستشارية العليا لتحديد أسعار  
الأراضى والمباني بمحافظة القاهرة المشكلة بقرار السيد المحافظ رقم  
١٩٧٨/١٤ الى اعادة النظر فى تلك الأسعار والفئات بعد الغاء القرار  
٧٠٧ سنة ١٩٧٠ سالف الذكر ( وقبل ذلك صدر قرار وزارى فى

---

(١٥) وقد ذهبنا الى حد القول بأن الفئات التى حددتها القرار الوزارى  
سالف الذكر بعد أن أصبح ثمت تفاوت كبير بينها وبين سعر السوق فى  
الوقت الحاضر ، قد فقد النص عليها فى ذلك القرار قوته الإلزامية لأنه صار  
مخالفا للقانون الذى يقضى بتقدير تكلفة المباني بحسب سعر السوق وقت  
البناء ، ولأنه لا يجوز للقرار الوزارى أن يخالف نص القانون ولو كان ذلك  
بحكم كان يطابق القانون عند وضعه ثم أصبح مخالفا له بعد مضي وقت  
تغيرت فيه الظروف والأسعار . وفى هذا الفرض الأخير تكون الأسعار التى  
حددها القرار الوزارى صحيحة وقت صدوره وطالما بقيت مطابقة لسعر  
السوق ، وتطبق على المباني التى أنشئت فى تلك الفترة ، أما بالنسبة للمباني  
التي تستحدث بعد ارتفاع الأسعار الفعلية ونشوء التفاوت الكبير بينها  
وبين الأسعار التى حددتها القرار الوزارى المذكور ، فلا يكون هذا القرار  
واجب التطبيق عليها لأنه أصبح مخالفا للقانون وقد بذلك قوته الإلزامية ،  
ويعتبر لذلك عدم التقيد به والتمويل على سعر السوق وقت انشاء البناء ،  
ولا سيما أن تقدير اللجنة سيعمل به الى الأبد ومبهما ارتفع فى المستقبل  
مستوى الأسعار العالية ، فلا اقل من أن يكون تقديرا صحيحا عادلا وقت  
صدوره كما يوجب القانون ذلك .

ولذلك جرت احكام المحاكم الحديثة على التعويل على الأسعار السائدة  
فى السوق وقت البناء ( انظر فى هذا المعنى استئناف مصر — الدائرة ٢٦ —  
بتاريخ ٢٧ مارس ١٩٧٦ فى الاستئناف رقمى ٢٩٧١ و ٢٨٠١ سنة ٩٢ ق ) ،  
وتضمنت اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٩٧٦/١٠٦ فى شأن توجيه وتنظيم  
أعمال البناء المصادرة بقرار وزير الإسكان والتعمير رقم ١٩٧٧/٢٣٧ بتاريخ  
٥ مايو ١٩٧٧ الغاء القرار رقم ٧٠٧ سنة ١٩٧٠ سالف الذكر ( المادة ٢٢  
من اللائحة المذكورة ) .

وسيجرى عند عرض احكام القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ الذى أنشأ فئة  
ثامنة من الامكن نظم هو احكام تحديد أجرتها أنه نص فى المادة ٣ منه على  
تشكيل لجنة أو أكثر فى كل محافظة تضم بعض ذوى الخبرة لاعداد تقارير  
سنوية عن ثمن المثل للأرض من واقع أسعار التداول فى المدينة أو القرية أو  
الحى وعن أسعار التكلفة الفعلية لمختلف مستويات المباني من واقع تطورات  
أسعار مواد البناء وتنفقات العمالة ونتائج المناقصات وغيرها .

٩/٥/١٩٧٧ بالغاء القرار ٧٠٧ سنة ١٩٧٠ ) ، وأصدرت قراراً بذلك في ١٥ يونيه ١٩٧٨ حددت فيه أسعار تكلفة المباني على النحو الآتي :

- الاسكان الاقتصادي : تكاليف المتر من ٢٥ جنيه الى ٣٠ جنيه .
- الاسكان المتوسط : تكاليف المتر من ٣٥ جنيه الى ٤٠ جنيه .
- الاسكان فوق المتوسط : تكاليف المتر من ٤٥ جنيه الى ٥٥ جنيه .
- والفاخر : أكثر من ٥٥ جنيه .

غير أنه يلاحظ أن هذه الأسعار التي تحددها القرار الوزاري المشار اليه أو الأسعار التي تحددها لجان تحديد القيمة الاجارية لسعر المتر المربع من المباني هي أسعار المتر المربع من المباني في الأدوار المتكررة محسوبة على أساس ما يتكلفه المترو المربع من مواد أولية وعمالة متصلة مباشرة بتلك المواد ، فلا تدخل فيها تكاليف الأساسات ولا توصيل المرافق الخارجية ولا الأسوار أو الداخل أو التوكيات أو دروة السطح وتبليطه أو خزانات المياه أو المصاعد أو ما يتحمله المالك من تأمينات اجتماعية للعمال الذين قاموا بأعمال البناء الخ . فكل هذه البنود تحسب مستقلة عن سعر المتر المربع من مباني الأدوار المتكررة وتضاف الى مجموع ثمن المباني المحسوب على أساس سعر المتر المربع مضروباً في مساحة الدور . وقد نصت على ذلك صراحة اللائحة التنفيذية ( رقم ١٠٤٣/١٩٦٩ ) للقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ في النموذج حرف ( أ ) الملحق بها والذي خص كلا من تلك البنود بالذكر على استقلال بالإضافة الى بيان سعر المتر المربع من المباني ومساحة المباني ( ١٦ ) ،

---

( ١٦ ) جاء في النموذج المذكور بعد ايضاح التكاليف التقديرية للأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق بيان نصيب المباني المنشأة من قبة الأساسات ( بند ١٠ ) ، ونصيب المباني المنشأة من قبة التوصيلات الخارجية للمرافق ( بند ١١ ) ، ثم خصص البند ١٢ لبيان التكاليف التقديرية للمباني ويشمل =

= بيان عدد الادوار المقامة ( بدروم وارضى ومتكرر ومسطح ) ومساحة كل منها وتكاليف المتر المربع منها وجبلة تكلفتها ، ثم أورد البند ١٢ ذاته بيان المنشآت والتركيبات الأخرى التى يجب ان تضاف تكاليفها الى تكلفة المبانى محسوبة على أساس سعر المتر المربع وهى مصاعد ، طلمبات مياه ، أسوار ، مداخل وتكسيات وخلافه ، أتعاب تصميم وتنفيذ وتكاليف ترخيص ، ونصت المادة ٤ من اللائحة التنفيذية للقانون ١٩٦٩/٥٢ على أنه يجب ان يتضمن قرار لجنة تقدير القيمة الإيجارية تقديراتها لقيمة الأرض والاساسات والمرافق والمباني وكلفة عناصر التكلفة التى يتم على أساسها تحديد الإجرة .

أنظر فيما يتعلق بوجوب حساب تكاليف تشطيب المخزل وبلاط الرصيف والمناور بالإضافة الى تكاليف المبانى على أساس سعر المتر المسطح استئناف القاهرة الدائرة ١٥ إيجارات ٢٨ نوفمبر ١٩٧٦ فى الاستئناف رقم ٣٦٩٢ سنة ٩١ ق .

وأبضا الدائرة ذاتها بتاريخ ٨ أبريل ١٩٧٦ فى الاستئناف رقم ٢٧١ سنة ٩٠ ق و ٥٦٤ سنة ٩٠ ق وقد تناول اضافة مصاريف مخزل العقار والأتعاب الهندسية الى تكاليف انشاء المبنى المحسوبة على أساس سعر المتر المربع من المبانى ، وفيها يتعلق باتعاب تصميم وتنفيذ وتكاليف ترخيص البناء نقض محضى ٢٤ فبراير ١٩٨٢ فى الطعن رقم ٢٥٦ سنة ٩٧ ق .

وأنظر فيما يتعلق بوجوب حساب قيمة التأمينات الاجتماعية على عمال المبانى ضمن عناصر التكلفة بالإضافة الى ثمن المبانى محسوبة على أساس المتر المربع ، استئناف القاهرة الدائرة ٢٨ إيجارات بتاريخ ١٨ نوفمبر ١٩٧٤ فى الاستئناف رقم ٥٦٥٤ سنة ٩٠ ق و ٤٦٧٥ سنة ٩١ ق . وأبضا الدائرة ١٥ بتاريخ ٩ نوفمبر ١٩٧٤ فى الاستئناف رقم ٦٥٠ سنة ٩١ ق ، و ١٠١٢ سنة ٩١ ق ، والدائرة ذاتها فى الاستئناف رقم ٤٥٨٧ سنة ٩٠ ق . ونقض محضى ٧ ديسمبر ١٩٨١ فى الطعن رقم ٥٥١ سنة ٩٧ ق وقد جاء فيه ان مفاد ما نصت عليه المسواد ٤ و ١٠ و ١٣ و ١٥ و ١٧ من قانون التأمينات الاجتماعية رقم ٦٣ لسنة ١٩٦٤ ان أية عملية بناء تقتضى استخدام عمال يقومون به ويخضعون للإشراف ويتقاضون أجورا تستلزم أداء اشتراكات بنفسية لهم لهيئة التأمينات الاجتماعية مما يعنى ان المبالغ المدفوعة الى الهيئة مقابل الاشتراك لديها فى عملية البناء ، تعتبر من المصروفات التى تدخل ضمن التكاليف الفعلية للبناء والتي يجب مراعاتها عند تقدير قيمة المبنى وتحديد أجرته ، متى كان صلب البناء هو الذى يتحمل بها ، يستوى ان يكون مالك البناء هو الذى استخدم بنفسه عمالا فى أنشائه متحملا التكاليف الحقيقية للبناء بالإضافة الى قيمة اشتراك التأمينات أو ان يكون المالك قد تحمّلها وأقما وفعلا مع اسناد العملية الى مقاول ، فتعد بهذه المثابة من التكاليف الفعلية التى يتكبدها مالك البناء .

وأبضا نقض محضى ٢٧ يناير ١٩٨٢ فى الطعن رقم ١٢١٤ سنة ٩٧ ق و ٣٠ ديسمبر ١٩٨١ فى الطعن رقم ٤٣٨ سنة ٩٦ ق ، وأبضا ١٤ ديسمبر ١٩٨١ فى الطعن رقم ٣٤٣ سنة ٩٥ ق ، وأبضا ٢٩ مارس ١٩٧٨ مجموعة =

الأمر الذى يقطع بأن تكاليف تلك البنود ليست محملة على السعر المحدد للمتر المربع من المبانى ، بل يجب أن تضاف الى التكاليف المحسوبة على أساس ذلك السعر (١٧) . وقد أخذت بذلك أحكام المحاكم ومن أحدثها

أحكام النقض ٢٩ - ٩١٠ - ١٨٠ ، و ٣٠ ديسمبر ١٩٨١ فى الطعن رقم ٤٢٨ سنة ٤٦ ق ، و ٢٧ يناير ١٩٨٢ فى الطعن رقم ١٤١٢ سنة ٤٧ ق ، و ٢٤ فبراير ١٩٨٢ فى الطعن رقم ٢٥٦ سنة ٤٧ ق ، و ٣٠ مايو ١٩٨٤ فى الطعن رقم ٧٢٧ سنة ٤٩ ق ، و ١٤ فبراير ١٩٨٥ فى الطعن رقم ١٨٦٧ سنة ٤٩ ق .

(١٧) وقد أخذ بذلك أيضا القرار رقم ١٩٧٨/٩٩ الصادر باللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٩٧٧/٤٩ حيث نص على ذلك فى النموذج الملحق به بشأن البيانات الخاصة بالأجرة المبدئية وكذلك فى نموذج قرار اللجنة تحديد الأجرة ، إذ خص بالذكر قيمة التوصيلات الخارجية للمرافق والمصروفات الأخرى ( مثل أتعاب المهندس ومصروفات الترخيص ) وأية مبالغ أخرى يفرضها التشريعات السارية ( مثل التأمينات الاجتماعية ) ، وتكاليف المساعد وخزانات المياه والطلبات وأجهزة التبريد والتدفئة والتسخين وما شابهها والأسوار والأرصعة ومداخل وتكسيات سلالم وخلافه حيث قرر أن هذه الأشياء الأخيرة تحسب قيمتها على حدة مع إضافة ما يلزم إضافته للأجرة السابق تحديدها مقابل الانتفاع بها ، وتضاف الى القيمة الإيجارية ( بنظر النموذج المذكور فى عدد الوقائع المصرية رقم ٦١ الصادر فى ١٤ مارس ١٩٧٨ ) .

وأخذ بذلك أيضا القرار ١٩٨١/٧٦٦ الصادر باللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٩٨١/١٣٦ حيث نص فى النموذجين رقمى ١ و ٢ الملحقين بها على إضافة قيمة الأساسات والتوصيلات للمرافق الخارجية والمساعد وطلبات المياه والأسوار والمداخل والتكسيات وخلافه وأتعاب التصميم والتنفيذ وتكاليف الترخيص .

انظر أيضا فى ذلك أبو الوفا فى التعليق على النصوص الاجرائية فى قانون ايجار الامكن سنة ١٩٧٨ حيث ادخل فى المصروفات الفعلية التى تحسب علاوة على سعر المتر المسطح من البناء : ( ١ ) أتعاب المهندسين المصممين والمنفذين والاستشاريين ، ( ٢ ) مصاريف استخراج الرخص وسائر الأوراق الرسمية المطلوبة ، ( ٣ ) ومصاريف الرسوم الهندسية ، ( ٤ ) والتأمينات الاجتماعية التى قام المالك بإدائها بالفعل ، ( ٥ ) والمبلغ الذى يجب على المالك أن يؤديه عملا بالمادة ١٠ من القانون ١٩٧٧/٤٩ ، ( ٦ ) المبالغ التى دفعها المالك بالفعل مقابل اشغال الطريق ومقابل إزالة العوائق والأشجار الكبيرة أو الحفر أو الردم قبل أعداد الأرض للبناء ، ( ٧ ) وما قام المالك بتأديته من اقتساط لاي تامين اختيارى قام به المالك ضمنا

حكم محكمة النقض الصادر في ٢٧ يناير ١٩٨٢ في الطعن رقم ١٢١٤ سنة ٤٧ وحكمها الصادر في ٣٠ ديسمبر ١٩٨١ في الطعن رقم ٤٣٨ سنة ٤٦ ق ٠ وقد تضمن هذا الحكم أنه عند تقدير ثمن تكلفة الترميم المبنى بمبلغ معين يجب بيان الأسس التي بنت المحكمة عليها هذا التقدير حتى يمكن لمحكمة النقض مراقبة صحته ٠

١٢٩ - وجوب توزيع مجموع العنصرين السابقين على الوحدات السكنية تمهيدا لحساب العنصر الثالث من عناصر تقدير الأجرة -  
يراجع في ذلك ما تقدم في نبذة ٩٥ عن أحكام القانون ٤٦/١٩٦٢ مع ملاحظة أن القانون ٥٢/١٩٦٩ يوجب على المالك أن يتقدم الى الجهة الادارية المختصة بالترخيص بالبناء عند طلبه هذا الترخيص باقتراحه عن توزيع القيمة الاجارية بين الوحدات المختلفة وذلك مع البيانات التي يجب أن يقدمها لطلب الترخيص ، وأن هذه الجهة تعتمد بصفة مؤقتة قيمة التكاليف ومقدار الأجرة وتوزيعها على الوحدات توزيعا مؤقتا يعمل به الى حين صدور قرار لجنة تقدير القيمة الاجارية المنصوص عليها في المادة ٨ من القانون ٥٢/١٩٦٩ ، وهو القرار الذي يعمل عليه في تقدير التكاليف والقيمة الاجارية وتوزيعها ، ما لم يظن فيه أمام المحكمة الابتدائية ويصدر حكم بتعديله ٠

١٣٠ - العنصر الثالث : الضرائب التي يلتزم بها المالك -  
تنص المادة ١٠ فقرة ثانية من القانون ٥٢/١٩٦٩ على أنه « ومع مراعاة الاعفاءات المقررة بالقانون ١٦٩/١٩٦١ بتقرير بعض الاعفاءات من الضريبة على العقارات المبنية وخفض الايجار بمقدار الاعفاء ، يضاف الى الأجرة المحددة وفقا لما تقدم ما يخصها من الضرائب العقارية

---

للمال والغير من مخاطر البناء ، نقض مدني ١٤ ديسمبر ١٩٨١ في الطعن رقم ٣٤٣ سنة ٤٥ ق ٠ وقد ذكر التاينيلت الاجتماعية كما ذكرها أيضا نقض مدني ٢٤ فبراير ١٩٨٢ في الطعن رقم ٢٥٦ سنة ٤٨ ق ٠ كما ذكر أيضا اتعاب التسييم والتنفيذ وتكاليف تخطيط البناء ١ المحابة ٦٢ - ١٩ - ٢٧ )



الأصلية والاضافية • كل ذلك مع عدم الاخلال بأحكام القوانين الأخرى الخاصة بالتزامات كل من المؤجرين والمستأجرين بشأن الضرائب والرسوم » •

وهذا النص مطابق لنص الفقرة الثانية من المادة الأولى من القانون ١٩٦٢/٤٦ مع بعض تعديلات لفظية ومع اضافة عبارة « وكل ذلك مع عدم الاخلال بأحكام القوانين الأخرى الخاصة بالتزامات كل من المؤجرين والمستأجرين بشأن الضرائب والرسوم » ، ويظهر أن هذه الاضافة قد استلزمها من جهة صدور قوانين باعادة فرض ضرائب ورسوم بعد بدء العمل بالقانون ١٩٦٢/٤٦ كان القانون ١٩٦١/١٦٩ قد أعفى منها المالك وأوجب عليه خصم قيمتها من الأجرة لصالح المستأجر كالقانون رقم ١٩٦٨/٤٦ (١٨) ، فاقضى الأمر النص على أن اضافة العنصر الخاص بالضرائب التي تشملها الاعفاءات المقررة بالقانون ١٩٦١/١٦٩ الى القيمة الايجارية يراعى فيها عدم الاخلال بالقوانين الأخرى الخاصة بالتزامات كل من المؤجرين والمستأجرين بشأن الضرائب والرسوم (١٩) ومن جهة أخرى الرغبة في التنبيه الى ضرورة مراعاة أحكام القوانين العامة المتعلقة بعبء الضرائب والرسوم ، ويدخل في ذلك نوعان :

١ - قوانين فرض المشرع بموجبها ضرائب أو رسوما جديدة لا تشملها الاعفاءات المقررة بالقانون ١٩٦١/١٦٩ •

---

(١٨) راجع ما تقدم في نبذة ٩٩ •

(١٩) يؤيد ذلك ما جاء في المذكرة الايضاحية لمشروع القانون ١٩٦٩/٥٢ من قولها : « وقد نظمت المادة ١٠ من المشروع الاسس التي يتم عليها تقدير ايجار المبنى على أن يضاف الى القيمة الايجارية المحددة طبقا لهذه الاسس ما يخصها من الضرائب العقارية الاصلية والاضافية » ، وذلك مع مراعاة الاعفاءات المقررة بالقانون ١٩٦١/١٦٩ ودون اخلال بلحكام القوانين الأخرى الخاصة بالتزامات كل من المؤجرين والمستأجرين بشأن الضرائب والرسوم » •

٤- وَنَحْتَوِصُ غَامَةً وَرَدَتْ فِي قَوَانِينِ أُخْرَى بِشَأْنِ التَّرَامَاتِ كُلِّ  
مِنَ الْمُؤَجَّرِينَ وَالْمُسْتَأْجَرِينَ بِصِفَةِ غَامَةٍ كَتَمَ الْمَادَّةُ ٥٦٣ فُقْرَةَ ٣ وَ ٤  
مَدْنَى الْقَاضِي بِجَوَازِ الْإِتْفَاقِ عَلَى نَقْلِ عِبءِ الْمُرَاطِبِ الَّتِي تَقَعُ عَلَى  
عَاتِقِ الْمَالِكِ إِلَى الْمُسْتَأْجَرِ مَا لَمْ يَوْجَدْ نَصٌّ أَمْرٌ يَقْضَى بِغَيْرِ ذَلِكَ .

وَنُفَيْدًا عَدَا مَا تَقْدَمُ نَحِيلُ هِيْمَا يَتَعَلَّقُ بِهَذَا الْعَنْصَرِ الْمَثَالِثِ مِنْ عُنَاصِرِ  
تَقْدِيرِ الْقِيَمَةِ الْإِيْجَارِيَةِ إِلَى مَا سَبَقَ بَيَانُهُ فِي نُبْذَاتِ ٩٦ وَ ٩٨ وَ ٩٩ .

١٣١ - قَرَارُ لِحْجَةِ تَقْدِيرِ الْقِيَمَةِ الْإِيْجَارِيَةِ وَنَفَاذُهُ بِأَثَرِ رَجْمِي وَرَدَ  
الْفَرْقِ - يَجِبُ أَنْ يَتَضَمَّنَ قَرَارُ اللِّجَةِ بَيَانَ تَقْدِيرَاتِهَا لِقِيَمَةِ الْأَرْضِ  
وَتَكَالِيفِ الْإِسَاسَاتِ وَتَوْصِيْلَاتِ الْمَرَاقِقِ وَقِيَمَةِ الْمَبَانِي وَمَقْدَارِ الرِّبْعِ  
الْإِجْمَالِيِّ الْمَقْرَرِ قَانُونًا لِحِجَلَةٍ هَذِهِ التَّكَالِيفِ وَالَّذِي يَعْتَبَرُ الْحَدَ الْأَقْصَى  
لِلْقِيَمَةِ الْإِيْجَارِيَةِ الصَّافِيَةِ ثُمَّ تَوْزِيْعِ هَذِهِ الْقِيَمَةِ الْإِجْمَالِيَةِ عَلَى وَحْدَاتِ  
الْمَبْنَى (٢٠) وَبَيَانِ مَا يَخْصُ كُلُّ وَحْدَةٍ مِنَ الْمُرَاطِبِ الْأَصْلِيَّةِ وَالْإِضَافِيَّةِ  
الَّتِي يَجِبُ اخْتِلَافُهَا عَلَى مَا يَخْصُ كُلُّ وَحْدَةٍ مِنَ الْقِيَمَةِ الْإِيْجَارِيَةِ (٢٠ مَكَرَّر)

وَيَجِبُ أَنْ يَبَيِّنَ قَرَارُ تَقْدِيرِ الْقِيَمَةِ الْإِيْجَارِيَةِ الْأُسُسَ الَّتِي بَنَى  
عَلَيْهَا تَقْدِيرَهُ ثَمَّنَ تَكْلِفَةَ الْمَقَرِّ الْمَرْبِعِ بِمَبْلَغٍ مَعْيِنٍ ، وَيَجِبُ أَنْ يَبَيِّنَ ذَلِكَ أَيْضًا  
حُكْمَ الْحِكْمَةِ فِي الطَّمَنِ فِي ذَلِكَ التَّقْدِيرِ ، بِحَيْثُ إِذَا بَنَى عَلَى أُسْوَاسٍ  
غَامِضٍ مَبْهَمٍ عَلَى نَحْوِ يَعْجِزُ مُحْكَمَةُ النِّقْضِ عَنْ مَرَاقِبَةِ صَحَّةِ هَذَا

---

(٢٠) نَصَّ قَرَارُ وَزِيرِ الْإِسْكَانِ وَالْمَرَاقِقِ رَقْمَ ٧٠٧ لِسَنَةِ ١٩٧٠ فِي الْبَنْدِ  
٢ حَرْفِ أ مِنْهُ عَلَى أَنَّ الْوَحْدَةَ السَّكْنِيَّةَ الْإِثْلَ اتَّسَاعًا وَمَسْطَحًا فِي أَيِّ  
مَسْتَوًى وَالَّتِي تَشْتَمِلُ عَلَى مَنَافِعٍ وَمَرَاقِقٍ أَكْثَرَ أَوْ أَفْضَلَ تَزِيدُ تَكْلِفَةَ الْمَتَرِ  
الْمَسْطُوحِ فِيهَا عَنْ تِلْكَ ذَاتِ الْإِتْسَاعَاتِ الْأَوْسَعِ أَوْ الْإِثْلِ مَرَاقِقِ .

(٢٠ مَكَرَّر) وَتَشْمَلُ الْإِخْرَةَ الْمَحْدَدَةَ بِمَعْرِفَةِ لِحْجَةِ التَّقْدِيرِ وَفَقًا لِلْأُسُسِ  
الْمُؤَادَّةِ بِالْقَانُونِ رَقْمَ ٥٢ لِسَنَةِ ١٩٦٩ مَصْرُوفَاتِ الْأَصْلَاحِ وَالصِّيَانَةِ وَالْإِدَارَةِ  
بِمَا فِيهَا أَجْرٌ فَخْزِيٌّ وَتُخْلَفُ اسْتِهْلَاكُ أَثَارَةِ الْمَخْلُ وَالسَّلْمِ ، وَلَا الزَّامُ عَلَى  
الْمُسْتَأْجَرِ بِإِلَاقَتِهَا وَلَوْ لَمْ يَنْصَحْ فِي الْعَقْدِ عَلَى غَيْرِ ذَلِكَ ( نَقَضَ مَدْنَى ٣١ مَارِسَ  
١٩٨٨ فِي الطَّمَنِ رَقْمَ ٥٦٩ سَنَةِ ٥١ ق ) . وَبِلَاظْهَرٍ مَا أَحْكَلَهُ الْقَانُونُ رَقْمَ  
١٣٦ لِسَنَةِ ١٩٨١ مِنْ تَعْدِيلٍ عَلَى ذَلِكَ كَمَا سَبَقَ فِي مَوْضِعِهِ .

التفدير ، كان القرار أو الحكم مشوباً بالقصور في التسبيب والفساد في الاستدلال (٢١) .

وتستنفذ اللجنة ولايتها بمجرد صدور قرارها بالتحديد . غير أنه يجوز لها تصحيح الأخطاء المادية البحتة التي تشوب قراراتها ، والمقصود بذلك الأخطاء التي تقع نتيجة زلة قلم سواء في الأسماء أو التاريخ أو العمليات الحسابية ، وذلك قياساً على أحكام التصحيح المقررة في قانون المرافعات ، فيحق للجنة بعد إخطارها ذوى الشأن بقرارها أن تعيد النظر في تحديد الأجرة التي حددتها به كلها أو بعضها بسبب الأخطاء المادية التي شابته ذلك القرار بشرط عدم تجاوزها لمفهوم الخطأ المادي سالف الذكر (٢٢) . فإذا قدم ملاك العقار التماساً بمعامنة تركيبات كهربائية وتشطيبات تمت بالداخل ويثر السلم بمقولة أنها أجريت قبل تقدير اللجنة أو على الأقل قبل قرار مجلس المراجعة ( في ظل القانون ١٩٦٢/٤٦ ) ، فلا يصح اعتبار التماس المذكور من قبيل طلب التصحيح لأنه يكون في الواقع طعنًا في القرار النهائي الصادر من المجلس ، وبالتالي لا يكون جائزاً للجهات الإدارية أو مجلس المراجعة النظر فيه (٢٣) .

وكذلك إذا كانت اللجنة قد خصمت من التكاليف نسبة ٢/٣ في مقابل بعض بياض المباني الذي لم يجره المالك وأصدرت قرارها بتفويض القيمة الإيجارية ، فإنه لا يعتبر من قبيل تصحيح ذلك القرار طلب

---

(٢١) نقض محني ٣٠ ديسمبر ١٩٨١ في الطعن رقم ٤٣٨ سنة ٤٦ ق .

(٢٢) في هذا المعنى رأى إدارة الفتوى لوزارتى الإسكان والمرافق والإدارة المحلية وهيئة قناة السويس رقم ٢٨/٢٢/٢١ - ٤٥٦ بتاريخ ٥ مايو سنة ١٩٧١ . وفي هذا المعنى نقض محني ٣٠ مايو ١٩٨٤ في الطعن رقم ٧٢٧ سنة ٤٦ ق .

(٢٣) في هذا المعنى فتوى المستشار القانوني لمحافظة القاهرة رقم ١٥٧ حصر سنة ١٩٦٧ .

الملك اضافة قيمة البياض بعد اجرائه اياه ، ولا يجوز للجنة أن تعيد النظر في قرارها لاضافة تلك القيمة لأنها تكون قد استنفذت ولايتها ، ولا يلومن الملك الا نفسه مادامت اللجنة قد أعزته وفقا للمادة ٣ من اللائحة التنفيذية للقانون ١٩٦٩/٥٢ لاستيفاء أعمال البياض المذكورة في ظرف أسبوع . أما اذا لم تكن اللجنة قد أعزته لذلك فتكون قد تعجلت في اصدار قرارها أى انه يكون قرارا مبتسرا ويجوز تصحيحه بعد أن تكاملت الأعمال الناقصة (٢٤) .

غير أنه يلاحظ أن المشرع نظر الى بعض المرافق التكميلية التي يغلب اضافتها اختياريا الى العقارات المبنية كالمصاعد وأجهزة التدفئة والتسخين الخ . نظرة مستقلة ، فنص في المادة ٣ من اللائحة التنفيذية للقانون ١٩٦٩/٥٢ الصادرة بقرار وزير الاسكان والمرافق رقم ١٩٦٩/١٠٤٣ على أنه « ٥٠٠ بالنسبة للمصاعد وخزانات المياه وأجهزة التدفئة والتسخين وما شابهها ، فان قيمتها تقدر على حدة مع اضافة ما يلزم اضافته للأجرة السابق تحديدها مقابل الانتفاع بها » .

ومؤدى ذلك أن قرار اللجنة بتقدير القيمة الاجبارية للأماكن التي توجد بها مصاعد أو أجهزة تدفئة أو تبريد أو تسخين الخ . اذا لم يشمل على مقابل الانتفاع بهذه الأجهزة — سواء كانت هذه الأجهزة مركبة وقت صدور القرار أو لم تكن بعد — لا تستند به اللجنة ولايتها ، فتملك تقدير مقابل الانتفاع بالأجهزة المذكورة و اضافته الى القيمة الاجبارية التي سبق لها تحديدها على أساس ثمن الأرض وتكاليف المبنى ويتكون منهما معا القيمة الاجبارية الكاملة التي تتخذ وعاء للضريبة والتي تعين على أساسها الثريحة التي تدخل فيها كل وحدة من المبنى من حيث سعر

---

(٢٤) فتوى ادارة الفتوى والتشريع لوزارة الاسكان والتشييد بتاريخ ٢١ مايو ١٩٧٢ ملف ٥١/٢٢/٣٨ . وفي هذا المعنى أيضا رأى المستشار القانوني لمحافظة القاهرة المبدى للادارة العامة للايرادات برقم ٩٠٢ بتاريخ ١٩٧٨/٧/٣٠ .

### الضريبة ومن حيث مدى ما تستحقه من إعفاء ضريبي (٢٥) .

ويكون قرار اللجنة نافذا من وقت صدوره ولو طعن عليه ، أي دون حاجة الى انتظار الفصل في الطعن ، فيجب على المؤجر أن يخفض الأجرة فوراً الى الحد الذي أنزلتها اليه اللجنة إذا كانت القيمة الإيجارية التي جددتها اللجنة أقل من الأجرة المتعاقد عليها ، والعكس غير صحيح لأن القيمة التي تقدرها اللجنة تعتبر جداً أقصى لا يجوز تجاوزه ولن يجوز الاتفاق على أقل منه ، وفي هذه الحالة الأخيرة يسرى الاتفاق لحته (٢٦) ، وينتهي أثره إذا استمر المستأجر شاغلاً العين بناء على الامتداد القانوني لمدة الإيجار ، وحينئذ يجوز للمؤجر أن يرفع الأجرة الى الحد الذي قرره اللجنة ، وذلك لأن الامتداد القانوني يمد العقد بشروطه الاتفاقية الا فيما يتعلق بأركان العقد التي ينظمها القانون الخاص بإيجار الأماكن كالمدة والأجرة ، فيمتد العقد الى أجل غير

---

(٢٥) في هذا المعنى رأى إدارة الفتوى للإدارة المحلية بتاريخ ١٤ إبريل ١٩٦٨ ملف ٢٠٤/٢٢/٢٨ — ٣٥١ . ورأى المستشار القانوني لمحافظة القاهرة المبلغ الى الإدارة العامة للإيرادات برقم ٩٥٢ بتاريخ ١٩٧٨/٧/٢٠ .

(٢٦) كما في ظل القانون رقم ١٩٦٢/٤٦ ( راجع ما تقدم في تبذة ١٠٤ ) وإذا كانت المادة ١٥ من القانون ١٩٦٩/٥٢ قد نصت على أن « يلزم المستأجر في حالة تحديد الأجرة بالزيادة بما هو منصوص عليه في العقد بإداء الفرق بنسب على أقساط شهرية لمدة مساوية للبدء التي استحق عنها ... » ، فإن هذا النص يجب فهمه بحسب الغرض المقصود منه وهو التيسير على المستأجر بتقسيط الفروق التي تكون مستحقة في بدئه طبقاً للقواعد المتعلقة بتحديد الأجرة . والزام المستأجر بها ، فهو لم يقصد به تميرير الالتزام في ذاته بقدر ما قصد به تقرير تقسيط الفروق التي يلتزم بها المستأجر . أما الالتزام في ذاته فيرجع في شأنه الى القواعد المتعلقة به ، ومنها أن الأجرة التي يحددها القانون تعتبر حداً أقصى لا يجوز تجاوزه ولكن لا مانع من الاتفاق على أجرة أقل منها . وفي هذه الحالة يتقيد المؤجر بالأجرة المسماة في العقد للمدة المتفق عليها ، الا إذا اتضح من اتفاق الطرفين أن الأجرة المسماة قصد بها أن تكون أجرة مؤقتة لحين تحديد الأجرة القانونية ، فيكون المعول عليه هذه الأجرة القانونية ويجوز للمؤجر المطالبة بما يزيد على الأجرة المسماة بأثر رجعي من وقت التعاقد ، ويحق للمستأجر التمسك برخصة التقسيط المقررة بالمادة ١٥ سالفة الذكر .

مسمى وبالأجرة التي يحددها القانون بقطع النظر عن الأجرة المسماة  
لمدة العقد الاتفاقية .

وتنص المادة ٢/٧ من القانون ١٩٦٢/٤٦ المعدل بالقانون  
١٩٦٣/١٣٣ على عقاب المؤجر الذي يخالف قرار تحديد الإيجار وتوزيعه  
بالحبس مدة لا تجاوز ثلاثة شهور وبغرامة لا تجاوز مائتي جنيه أو  
بأحدى هاتين العقوبتين ، وكذلك تنص المادة ٤٤ من القانون رقم  
١٩٦٩/٥٢ على أن يعاقب بالحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر وبغرامة  
لا تجاوز مائتي جنيه أو بأحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام  
المواد ٤ و ٥ و ٧ الخ . وتنص المادة ٧ المشار إليها على أن يتضمن قرار  
الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بالموافقة على اقامة البناء تقدير  
الأجرة الاجمالية للمبنى وفقا للاحكام الواردة في هذا الباب وتوزيعها  
على وحدات المبنى . ويصرف ترخيص البناء موضحا به قرار التقدير  
والتوزيع ، وعلى أساسه يتم التعاقد بين المؤجر والمستأجر الى أن يتم  
تحديد الأجرة طبقا لأحكام هذا الباب .

ويخلص من ذلك أن المادة ٤٤ من القانون ١٩٦٩/٥٢ تعاقب  
بالمعقوبة المذكورة فيها كل من يخالف أحكام المادة ٧ المشار إليها ، وهي  
التي تقضى بأن يتم التعاقد بين المؤجر والمستأجر على أساس القيمة  
الايجارية التي حددتها الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم عند  
اصدارها ترخيص البناء ، ويلاحظ على ذلك أولا أن المادة ٤٤ تعاقب  
كل من يخالف حكم المادة ٧ المشار إليها ، وأن المخالفة بالتعاقد على  
أجرة أزيد من الواردة في الترخيص يشترك فيها كل من المؤجر  
والمستأجر . فهل قصد المشرع حقيقة عقاب المستأجر الذي يقبل التعاقد  
على أجرة أزيد من المبين في الترخيص ؟ ويلاحظ ثانيا أن نص المادة ٤٤  
سالفة الذكر خص بالعقاب مخالفة المادة ٧ وهي لم تذكر الا وجوب  
مراعاة القيمة الايجارية الواردة في ترخيص البناء ، وهذه القيمة غير  
القيمة الايجارية التي تحددها لجنة التقدير المنصوص عليها في المادة ٨

من القانون ٥٢/١٩٦٩ - الأمر الذى يؤدى الى القول بعدم استيجاب مخالفة هذه القيمة الأخيرة للمقوية المقررة بالمادة ٤٤ ولا يجوز فى هذه الحالة القول بانطباق المقوية من باب أولى لأن النصوص المقررة عقوبات لا يجوز التوسع فى تفسيرها ولا القياس عليها .

ويمتنع الالتجاء فى سد هذا النقص الى حكم المادة ٤٣ من القانون ذاته القاضى بأن يستمر العمل بالأحكام المحددة للأجرة والأحكام المقررة على مخالفتها بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ والقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ والقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ والقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ والقوانين المعدلة لها وذلك بالنسبة الى نطاق سريان كل منها ، لأن هذا الحكم قد استبقى العقوبات المقررة بالقانون ٤٦/١٩٦٢ على مخالفة قرارات اللجان المنشأة طبقا له بالنسبة لنطاق سريانه فقط ، ولا يعتبر ساجبا تلك العقوبات على مخالفة قرارات لجان تحديد الأجرة المشكلة طبقا للقانون رقم ٥٢/١٩٦٩ لتقدير أجرة الأماكن الخاضعة لهذا القانون الأخير وهى غير اللجان المشكلة طبقا للقانون ٤٦/١٩٦٢ والتي قضى هذا الأخير بمعاقبة من يخالف قراراتها (٢٧) .

ولا يقتصر قرار اللجنة على أن يكون له أثر هورى بل يكون له أيضا أثر رجعى من تاريخ بدء الاجارة ، فتجب الحاسبة بين المؤجر والمستأجر عن المدة السابقة من تاريخ بدء الاجارة على أساس القيمة الايجارية التي حددها قرار اللجنة . وتجاوز المطالبة بالفروق المتجمدة دون انتظار الفصل فى انظمن فى قرار اللجنة (٢٨) .

---

(٢٧) ويلاحظ فى كل ما تقدم عن العقوبات التى قررتها المادة ٧ من القانون ٤٦/١٩٦٢ والمادة ٤٤ من القانون ٥٢ سنة ١٩٦٩ أن المادة ٢٤ من القانون ١٢٦/١٩٨١ نصت على الفناء جميع العقوبات المقيدة للحرية المنصوص عليها فى القوانين المنظمة لتأجير الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر فيها عدا العقوبات المقررة لجريبة خلو الرجل والمقوية المقررة للجربيتين المنصوص عليهما فى المادة السابقة أى المادة ٢٣ من القانون ذاته . (٢٨) استئنفت القاهرة الدائرة ١١ فى ٧ مارس ١٩٧٢ فى الاستئناف رقم ٣٧٢٥ سنة ٨٨ ق .

وقد نص القانون ١٩٦٢/٤٦ صراحة على الأثر الرجعى لقرار اللجنة في المادة ٦/٤ منه أى في الفقرة التى أجازت للمالك قبل صدور قرار اللجنة بتحديد الإيجار وتوزيعه أن يؤثر الجنى كله أو بعضه ، « على أن يسرى قرار اللجنة بأثر رجعى من بدء تنفيذ الإيجار » .

ولم يرد في القانون ١٩٦٩/٥٢ مقابل لهذا النص لأنه أبطل الترخيص للمالك بالتأجير في هذه الفترة بالأجرة التى يراها وأوجب عليه أن يتقيد في التأجير بالقيمة الإيجارية المعتمدة في الترخيص بإقامة البناء ، فلم ير داعيا للنص صراحة على الأثر الرجعى لقرار اللجنة ، وإن كان قد سلم بهذا الأثر ضمنا ونظم ما يترتب عليه من وجوب المحاسبة عن الفروق المستحقة عن المدة السابقة منذ بدء الإجارة الى تاريخ قرار اللجنة وطريقة أداء هذه الفروق في المادة ١٥ منه كما سيجىء في نبذة ١٣٥ .

على أنه يجب أن يراعى في ذلك ما تقدم في نبذة ١٠٤ عن الأثر الرجعى المنصوص عليه صراحة في القانون رقم ١٩٦٢/٤٦ من أن المقصود به أعمال تقدير اللجنة بأثر رجعى من وقت نفاذ العقد مع احترام الأجرة المتفق عليها فيه طول مدته الاتفاقية إذا كانت هذه الأجرة أقل من الأجرة القانونية التى حددتها اللجنة . ولا يصح أن يعتبر نص المادة ١٥ من القانون ١٩٦٩/٥٢ معذرا لذلك ولا أن يستنبط منه أن تقدير اللجنة يكون واجب العمل به فورا ومن تاريخ نفاذ العقد ولو كان العقد ينص على أجرة دون ما قدرته اللجنة ، لأن هذا النص ليس هو الذى يقرر الأثر الرجعى لتقدير اللجنة ، وإنما هو قد اقتصر على التسليم ضمنا بذلك الأثر كما كان مقررا في ظل القانون السابق رقم ١٩٦٢/٤٦ وتوخى فقط سداد الفروق المتجمدة نتيجة لتطبيقه الأثر الرجعى لتقدير اللجنة كما كان مسلما به في ظل القانون السابق ، فلا محل لاعتباره متعارضا مع حكم ذلك القانون في هذا الشأن أو معذرا أو ناسخا إياه (٣٩) .



### ١٢٢ - الطعن في قرار اللجنة أمام المحكمة الابتدائية الكائن في

دائرتها المكان المؤجر - تقدم أن القانون رقم ١٩٦٢/٤٦ كان يجعل التظلم من قرار لجنة تقدير الايجارات يرشح الى مجلس المراجعة بتشكيل خاص ( راجع نبذة ١٠٥ ) . وقد رأت الحكومة الإبقاء على ذلك عند وضعها مشروع القانون الحالي رقم ١٩٦٩/٥٢ ، غير أنه لما عرض هذا المشروع على اللجنة المشتركة من لجنتي الشؤون التشريعية والخدمات بمجلس الأمة أدخلت عليه هذه اللجنة تغييرا جوهريا في شأن التظلم من قرار لجنة التقدير ، فاستبدلت بالنص الوارد بالمشروع نصا جديدا عدلت به طريقة الطعن والجهة المختصة به والأحكام المترتبة على ذلك ، قرأت أن تمهد بالفصل في هذا الطعن الى القضاء باعتبار أن ذلك يدخل في وظيفته الأساسية التي أقيم من أجلها ، لأن المنازعة في تقدير الأجرة هي خصومة تامة يتوافر فيها طرفان يتناضلان الرأي حول موضوع معين يطلب كل منهما الفصل فيه على وجه معين ، ومن شأن الرأي الفاصل في هذه المنازعة أن يتحدد به المراكز المالية والحقوق المتبادلة بينهما ، وكل ذلك من اختصاص القضاء ، ولذلك رأت اللجنة أن يكون له أمر الفصل فيها ، ورأت أن تمنح ولاية الفصل في هذه الخصومة للمحكمة الابتدائية الكائن بدائرتها المقار تيسيرا على المتقاضين وأن يترك أمر تنظيم هذه الخصومة لأحكام قانون المرافعات . ولاخير على الطرفين من ذلك لأن قرار لجان التقدير نافذ بطبيعته يلتزم به الطرفان الى أن تقول المحكمة رأيا في الطعن المطروح فيها .

وبناء على ذلك صدر القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ متضمنا في المسادة الثالثة عشرة فقرة ٢ منه النص على أن « يكون الطعن على هذه القرارات أمام المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها المكان المؤجر خلال ثلاثين يوما من تاريخ الاخطار بقرار اللجنة » .

وهذا النص صريح في ابطال اختصاص مجالس المراجعة التي كان ينص عليها القانون ١٩٦٢/٤٦ بنظر الطعون في قرارات لجان تقدير

الايجات ونقله الى المحاكم الابتدائية ابتداء من تاريخ بدء العمل بالقانون ١٩٦٩/٥٢ أى من ١٨ أغسطس ١٩٦٩ (٣٠) . فأصبحت المحاكم الابتدائية مخفظة بنظر الطعون في قرارات لجان تحديد الأجرة التي لم تصبح نهائية حتى العمل بالقانون ١٩٦٩/٥٢ (٣٠مكرر) .

وتأكيدا لذلك نص المشرع في المادة ٤٢ الواردة في باب الأحكام الانتقالية على أن يجب « على مجالس المراجعة المنصوص عليها في القانون رقم ١٩٦٢/٤٦ المشار اليه أن تحيل التظلمات المعروضة عليها عند العمل بأحكام هذا القانون الى المحاكم الابتدائية الكائن في دائرتها المقار وذلك بغير رسوم (٣١) » ، وبالحالة التي تكون عليها (٣١مكرر) .

وبناء على ذلك فالحكم الذي يصدر بعد ١٨ أغسطس ١٩٦٩ قاضيا باختصاص مجلس المراجعة بنظر طعن في تقدير لجنة الايجارات يكون مخالفا للقانون ويستوجب نقضه (٣٢) .

وقد عنى المشرع في النصين المتقدمين بتعيين الاختصاص المحلى

---

(٣٠) غير أن ذلك يجعل المحكمة الابتدائية جهة طعن لا جهة تقدير فلا يحق لها أن تتصدى ابتداء لتقدير أجرة تلك الامكن (نقض مدنى ٢٥ يناير ١٩٧٨ مجموعة أحكام النقض ٢٩ — ٢٢٢ — ٦٥) .

(٣٠مكرر) نقض مدنى ١١ يناير ١٩٨٨ في الطعن رقم ٧٧٥ سنة ٥١ وقد جاء فيه أن قرارات مجالس المراجعة التي صدرت قبل العمل بالقانون رقم ١٩٦٩/٥٢ يكون الطعن فيها من اختصاص مجلس الدولة وفي المواعيد التي ينص عليها القانون .

(٣١) انظر ما سبق في الهامش ٥٠ ص ٧١٢ .  
(٣١مكرر) ويلزم في هذه الحالة اعلان الخصوم بقرار احالة الطعن الى المحكمة الابتدائية وبالجلسة المحددة لنظره امامها ، وذلك عملا لنص المادة ٢ من قانون اصدار قانون المرافعات التي توجب على قلم الكتاب أن يعلن الخصم الفائز بأمر احالة الدعوى التي أصبحت من اختصاص محكمة أخرى بموجب أحكام هذا القانون (نقض مدنى ١٠ فبراير ١٩٨٢ في الطعن رقم ١٩٢ سنة ٤٧ ق ) .

(٣٢) نقض مدنى ١٧ نوفمبر ١٩٧٦ في الطعن رقم ١٥٢ سنة ٤٠ ق .

للمحاكم بهذه الطعون ، فمقده لا للمحكمة التى يتبعها موطن المؤجر  
ولا للمحكمة التى يقع فى دائرتها موطن المستأجر ولا للمحكمة التى  
يتبعها موطن المدعى عليه ، بل للمحكمة التى يقع فى دائرتها العقار  
المؤجر .

وجعل المشرع ميعاد رفع الطعن الى المحكمة الابتدائية المختصة  
وفقا لما تقدم ثلاثين يوما (٣٣) ، من تاريخ الاخطار بقرار اللجنة (٣٤) ،

---

(٣٣) فان رفع الطعن بعد هذا الميعاد تعين على المحكمة القضاء من  
تلقاء نفسها بعدم قبوله لتعلق مواعيد الطعن بالنظام العام ( استئناف  
القاهرة الدائرة ٢٧ اجارات بتاريخ ٢٩ ابريل ١٩٧٥ فى الاستئناف رقم  
٤٣٥ سنة ٨٩ ق ) .

واذا قضت المحكمة بعدم قبول الطعن لرفعها بعد الميعاد ثم طعن فى  
حكمها بالاستئناف ، ووجدت محكمة الاستئناف ان آخر يوم فى الميعاد كان  
يوم عطلة رسمية وان الميعاد امتد لليوم التالى الذى قدم فيه الطعن وقضت  
بالغاء حكم محكمة اول درجة الصادر بعدم القبول ، فانه يتعين عليها ان تعيد  
الطعن الى محكمة اول درجة لكى تنصل فى موضوعه ، طالما ان هذه المحكمة  
لم تدل بدلوها فيه ، ومحكمة الاستئناف لا تملك التصدي لهذا الموضوع لما يترتب  
على ذلك من تفويت احدى درجتى التقاضى على الخصوم ، ذلك ان يبدأ  
التقاضى على درجتين هو من المبادئ الاساسية للنظام القضائى التى لايجوز  
للمحكمة مخالفتها ( فى هذا المعنى استئناف القاهرة الدائرة ٢٨ اجارات  
بتاريخ ١٨ نوفمبر ١٩٧٤ فى الاستئناف رقم ٥٤٣٢ سنة ٩٠ ق ) .

وفى هذا المعنى ايضا نقض مدنى ٢٣ مايو سنة ١٩٧٩ مجموعة احكام  
النقض ٣٠ - ٢ - ٤٢٨ - ٢٦٣ .

(٣٤) وتنص المادة ٥ من اللائحة التنفيذية للقانون ١٩٦٩/٥٢ الصادر  
بها القرار الوزارى رقم ١٩٦٩/١٠٤٣ على ان يبلغ قرار اللجنة خلال شهر  
على الاكثر بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول الى كل من المالك  
والمستأجرين المسجلة اسمائهم لديها .

وبناء على ذلك يسرى ميعاد الطعن فى هذا القرار من تاريخ تسليم  
الاخطار المذكور ، والا تعين اعتبار الميعاد انه مازال مفتوحا ( فى هذا المعنى  
شمال القاهرة ١٢ نوفمبر ١٩٧٥ فى الدعوى رقم ١٢٧٤ سنة ١٩٧٥ مخنى  
على شمال المؤيد فى الاستئناف رقم ٣٥٩٨ سنة ٩٢ ق استئناف القاهرة  
- الدائرة ١٥ اجارات - بتاريخ ٢٢ ابريل ١٩٧٦ ) الذى جاء فيه قوله  
» وفى خصوص الدفع بعدم قبول الدعوى الاصلية لرفعها بعد الميعاد ، فانه =

أى أن هذا الميعاد يحسب بالنسبة الى كل من ملاك العقار ومن مستأجره من تاريخ اخطاره بقرار اللجنة (٣٥) . ولكن نظرا لأن محل الطعن قرار اللجنة ، ولأن هذا القرار غير قابل للتجزئة فيما يتضمنه من تقدير تكاليف المبنى كله وتقدير ايجاره وتوزيع هذا الايجار على مختلف وحدات المبنى ولأن قبول أى طعن فيه قد يؤدي الى تعديل تقدير القيمة الايجارية الاجمالية للمبنى وتوزيعها على مختلف الوحدات كما تنص على ذلك المادة ١٣/٣ من القانون ، فانه يمكن القول ان الميعاد يمتد فيما يتعلق بالمالك الى ثلاثين يوما من تاريخ اخطار آخر واحد منهم .

ولم يعين القانون طريقة رفع الطعن الى المحكمة ، فنتبع في ذلك القواعد العامة في الاجراءات المدنية . وتطبيقا لذلك اذا كان الطاعن أحد المستأجرين تعين عليه اعلان طعنه الى المالك أو الملاك اذا تعددوا (٣٦) ، واذا كان طالب الطعن المالك أو الملاك تعين عليه أو عليهم

= مردود بأن القانون ١٩٦٩/٥٢ اوجب طريقا معيناً للاخطار بقرارات اللجنة سواء كان ذلك للمالك أو للمستأجر . ولما كانت الاوراق خلوا من قيام الاخطار طبقا للقانون فان ميعاد الطعن يظل مفتوحا لاي من الطرفين لحين اجراء الاخطار ، ولا يجدي المستأنف الاستناد الى الامادة المقدمة منه والمفضنة الادعاء بحصول الاخطار ، ذلك ان تقديم هذه الامادة لا يفنى عن تقديم الاخطار حتى يتسنى للمحكمة التحقق من حصول هذا الاخطار ومن صفته .

(٢٥) قرب نقض مدنى ٢٣ مايو ١٩٧٩ مجموعة احكام النقض ٢٠ — ٢ — ٢٢٨ — ٢٦٣ ، وقد جاء فيه انه ليس ثمة ما يمنع من مباشرة الطعن قبل بدء سريان ميعاده أى قبل الاخطار بقرار اللجنة .

(٣٦) وفي هذه الحالة لا يضار الطاعن بطعنه ، فاذا عين في الدعوى خبير لتقدير القيمة الاجبارية ، فقدرها بأكثر مما قدرتها به اللجنة المظنون في قرارها من المستأجر ، واقتنعت المحكمة بسلامة تقدير الخبير ، تعين عليها أن ترفض الطعن لايتناؤه على غير سند من القانون ، ولا يجوز الحكم برفع الاجرة الى ما قدره بها الخبير لان ذلك يضر بالمستأجر الطاعن ( في هذا المعنى استئنفت القاهرة الدائرة ١٥ اجارات بتاريخ ٢٥ ابريل ١٩٧٤ في الاستئناف رقم ٣٧٢٣ سنة ٨٧ ق ) . وكذلك اذا طعن المالك دون المستأجرين في تقدير الاجرة الكلية للمبنى ، فلا يجوز الحكم بتخفيض الاجرة ( نقض مدنى ٤ ابريل ١٩٨١ في الطعن رقم ١٣٦ سنة ٤٧ ق ٢ ) .

أن يملنوا به جميع المستأجرين ، الا اذا قصرنا طلباتهم على زيادة أجرة  
اجدى الوحدات أو بعض الوحدات فقط ، فيكتفى منهم بإعلان مستأجر  
أو مستأجري تلك الوحدات دون غيرهم .

غير أن المشرع راعى أن تعديل الأجرة بالنسبة الى أحد المستأجرين  
يمكن أن يقتضى بالتبعية تعديلها أيضا بالنسبة الى سائر المستأجرين ،  
فراى تفاديا لتعدد الطعون وتكرارها وتجنبها للمفارقات في الأجرة  
للمبنى الواحد في الطمن الذي يرفع بشأن أجرته كله أو أجرة أي وحدة  
من وحداته سواء من المالك أو من أحد الملاك ضد بعض المستأجرين فقط  
أو من بعض المستأجرين ، ولذلك أوجب في الفقرة الثالثة من المادة ١٣  
من القانون ١٩٦٩/٥٢ « على قلم كتاب المحكمة أن يخطر جميع  
المستأجرين لباقي وحدات المبنى بالطمن والجلسة المحددة لنظره » .

ولم يورد النص جزاء على اغفال قلم الكتاب اخطار باقى  
المستأجرين ، ولا يصح أن يترتب على اغفال هذا الاجراء من جانب قلم  
الكتاب بطلان ، اذ لو شاء المشرع أن يعتبر اخطار باقى المستأجرين  
اجراء جوهريا يترتب على اغفاله البطلان ما اكتفى بتكليف قلم الكتاب  
به ولاشترط لقبول الطمن قيام الطاعنين بهذا الاجراء . هذا فضلا  
عن أن المستأجر الذي لم يتظلم من تقدير الأجرة مع علمه باحتمال  
تظلم المالك منه وتظلم غيره من المستأجرين من التوزيع يعتبر راضيا  
باجراء حكم القانون كما تطبيقه المحكمة المختصة بنظر هذه  
التظلمات (٣٧) .

---

(٣٧) في هذا المعنى العطار ص ١٦٩ وقرب من ذلك حكم الإدارية العليا  
١٠ أبريل ١٩٧١ مجلة العلوم الإدارية السنة ١٤ (سنة ١٩٧٢) العدد الأول  
من ١٨٧ و ١٨٨ .

وقضت محكمة استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات بتاريخ ١١  
نوفمبر ١٩٧٦ في الاستئناف رقم ١٤٩ سنة ٩٢ في بيان المادة ١٣ من القانون  
رقم ١٩٦٩/٥٢ اذ اوجبت في فقرتها الثالثة على قلم كتاب المحكمة القيام =

فاذا لم يحضر أحد المستأجرين رغم اخطاره ، تعين اعذاره وغقا  
للقواعد العامة . فاذا تخلف بعد الاعذار كان الحكم الذى يصدر فى  
الظمن نافذا فى حقه .

واذا لم يخطر أحد المستأجرين ، جاز له فى أية حالة كانت عليها  
الدعوى أن يطلب قبوله خصما منضمما الى مستأجر آخر ، ولو فى  
الاستئناف ويتمين فى هذه الحالة قبول طلبه (٣٨) .

ويترتب على قبول الظمن اعادة النظر فى تقدير أجرة جميع  
الوحدات التى شملها القرار المطعون فيه (٣٩) ، ويعتبر الحكم الصادر

= باخطار مستأجرى باقى وحدات المبنى بالظمن فى أجرة احدى وحداته  
وبالجلسة المحددة لنظره ، انها ينصرف حكمها الى ما أورثته الفقرة الثامنة  
منها وهو الظمن على قرارات لجان تحديد الاجرة امام المحكمة الابتدائية ،  
مما مؤداه ان ذلك الحكم خاص بتلك المرحلة من مراحل التقاضى وحدها ودون  
اساس للتوسع فى التفسير فى هذا النص ، ليشمل كذلك مرحلة الظمن  
بالاستئناف على قضاء المحكمة الابتدائية ، ومن ثم يتمين رفض النفع المبدى  
من المستأنف ضده بعدم قبول الاستئناف والقضاء بقبوله شكلا ، وقد حاز  
سائر اوضاعه المقررة قانونا .

(٣٨) استئناف القاهرة ( الدائرة ٢٨ ايجارات ) بتاريخ ١٨ نوفمبر  
١٩٧٤ فى الاستئنافين رقمى ٤٥٤١ و ٤٦٢٩ سنة ٩٠ ق .

انظر مع ذلك استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات بتاريخ ٢٠ يونيه  
١٩٧٤ فى الاستئناف رقم ٢٥٨٥ سنة ٩٠ ق وقد قضى بأنه اذا تمسك احد  
المستأنف عليهم فى دعوى الظمن فى تحديد القيمة الاجارية باعبار الاستئناف  
كان لم يكن بالنسبة اليه لعدم اعلانه به اعلانا صحيحا فى خلال الثلاثة اشهر  
النصوص عليها فى المادة ٧٠ مرافعت ، وثبت ان دفعه بذلك صحيح ، فان  
هذا الدفع لا ينسحب على الدعوى برمتها لان موضوع الدعوى قابل للتجزئة  
ومن ثم لا يستتيد من الدفع الا من شرع لمصلحته فقط دون باقى المستأنف  
ضدهم .

(٣٩) نقض مئى ١٤ مارس ١٩٧٩ مجموعة احكام النقض ٣٠ - ١  
- ٧٩٢ - ١٤٥ ، وقد جاء فيه ان مفاد المادة ١٣ من القانون ١٩٦٩/٥٢  
انها اتت بحكم جديد مؤداه ان اعادة النظر فى تقدير الاجرة بناء على نظم  
المالك او أحد المستأجرين يترتب عليه وجوب تقدير المبنى جميعه وتوزيع =

في هذا الشأن ملزما لكل من المالك والمستأجر ( المادة ١٣/٤ ) ، سواء منهم من طعن ومن لم يطعن ، دون اعتداد بالقيمة الايجارية المتفق عليها في العقد (٤٠) ، وسواء من حضر ومن لم يحضر ، وسواء أفاده الحكم أم أضره (٤١) . وذلك خلافا للقاعدة العامة في المرافعات التي تقضي بالآيضا للطاعن من ضمنه وآلا يستفيد من الطعن الا رافعه (٤٢) ،

---

= القبة الاجبارية على وحدانه جيبعا دون أن يقتصر ذلك الحق على من تقدم بالتظلم ، وأذ كانت أحكام القوانين لا تسرى الا على ما يقع من تاريخ نفاذها ، فإن الحكم المستحدث الذي قرره المادة أنه الفكر لا يمتنع على الماضي وتكون أحكام القسائون ١٩٦٢/٤٦ التي رفع التظلم المحال في ظل تطبيقها هي وحدها الواجبة التطبيق .

(٤٠) استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات ٩ ديسمبر ١٩٧٦ في الاستئناف رقم ٣٠٧٤ سنة ٩٣ ق ، وقد استدلت على ذلك بنص المادة ١٥ من القانون ١٩٦٩/٥٢ القاضي بالزام المستأجر في حالة تحديد الاجرة بالزيادة مما هو منصوص عليه في العقد بإداء الفرق على النحو المفصل في النص المذكور .

(٤١) في هذا المعنى استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات بتاريخ ٩ ديسمبر ١٩٧٦ في الاستئناف رقم ٣٠٧٤ سنة ٩٣ ق .

(٤٢) نقض مئني ١٣ ديسمبر ١٩٨٠ في الطعن رقم ١٧٠٩ سنة ٤٩ ق . وفي هذا المعنى المطار ص ١٦٩ . انظر مع ذلك استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات بتاريخ ١١ أبريل ١٩٧٤ في الاستئناف رقم ٣٩٠٥ سنة ٩٠ ق حيث اعتبر الاستئناف في الحكم الصادر في الطعن في قرار تحديد القيسة الاجبارية قابلا للتجزئة وطبق عليه القاعدة القاضية بأن لا يستفيد من الاستئناف الا رافعه .

وفي هذا المعنى ايضا استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات بتاريخ ٧ مارس ١٩٧٤ في الاستئناف رقم ٢٦٨٦ سنة ٩٠ ق وقد جاء فيه أنه وأن كان القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ قد أوجب في المادة ١٣ منه على قلم الكتاب أن يخطر جميع المستأجرين ليلتي وحدات المبنى بالطعن والجلسة المحددة لنظره ورتب على قبول الطعن إعادة النظر في تقدير اجرة جميع الوحدات التي شملها القرار المطعون فيه واعتبر الحكم الصادر في هذا الشأن ملزما لكل من المالك والمستأجر ، الا أنه ليس في نصوص هذا القانون ما يشير الى أن المشرع قصد أن يجعل من موضوع الدعوى موضوعا غير قابل للتجزئة — بطليل أنه لم يوجب اختصام جميع المستأجرين الا في المرحلة الابتدائية في الدعوى فقط — أما في الاستئناف فقد ترك الأمر للقواعد العامة ، ويؤيد هذا النظر ما نصت عليه المادة ١٤ من القانون ذاته من أنه « اذا لم تكن العين =

وللمحكوم ضدهم الحق في الطعن على الحكم الصادر في الطعن على قرار تحديد القيمة الاجبارية ولو بعد الميعاد أثناء نظر الطعن المرفوع من بعضهم في الميعاد ، وللمحكمة أن تأمر بادخال من لم يطعن منهم (٢٤مكرر) . وقضت محكمة النقض بأن الطعن في تحديد الأجرة غير قابل للتجزئة ( نقض مدني ٢٥ مايو ١٩٨٣ في الطعن رقم ١٠٣٢ سنة

= مؤجرة وقت صدور قرار لجنة تحديد الأجرة ، جاز لأول مستاجر لها ان يطعن على هذا القرار خلال ثلاثين يوما من تاريخ نفاذ عقده . وفي هذه الحالة يقتصر الحكم الصادر في الطعن على اجرة الوحدة التي يشغلها الطاعن وحدها دون باقي وحدات المبنى » . وهذا قاطع في الدلالة على ان المشرع لم يشأ أن يجعل من موضوع هذه الدعوى موضوعا غير قابل للتجزئة ، ولما كان الاستئناف لم يرفع الا من المستأنفين وحدها فان طعنهما يكون قاصرا على ما يشغله كل منهما من ذلك المبنى فقط دون باقي وحداته .

ومن رأى الأستاذ أبو الوفا أن تطبيق في الطعن في تقدير القيمة الاجبارية قاعدة أن الطاعن لا يضار بطعنه ، وهو يشير في ذلك الى أحكام محكمة النقض التي قضت في شئون الضرائب بوجوب اتباع قاعدة الربط الحكيم المنصوص عنها في القانون رقم ١٠٢ سنة ١٩٥٨ ولو ترتب على ذلك زيادة الأرباح عما قرره المأمورية ، مادام أن هذا هو التطبيق الصحيح للقانون ولا محل لأعمال قاعدة أن الطاعن لا يضار بطعنه ( نقض ٢٠ ديسمبر ١٩٧٣ مجموعة أحكام النقض ٢٤ - ١٤٠٢ - ٢٤٠ ، ونقض ٢١ أكتوبر ١٩٦١ المجموعة المذكورة ١٢ - ٥٨٧ - ٨٩ ، ونقض ١٥ نوفمبر ١٩٦١ المجموعة ذاتها ١٢ - ٦٧٦ - ١١٠ ) ، ثم يقول : ونرى عدم جواز قياس ما قضت به الأحكام السابقة على خصوصية تقدير الأجرة ، لأن قانون المساكن لا يخل بالمبادئ العامة في التقاضي المقررة في قانون المرافعات ، أعلا لذات أحكام محكمة النقض التي توجب على اللجان الادارية التي منحها القانون ولاية القضاء الفصل في الخصومة بمرأعة المبادئ العامة في التقاضي ( نقض مدني ٩ يناير ١٩٧٤ المجموعة ذاتها ٢٥ - ١١٩ - ٢٢ ) ، ولا محل للخروج على هذه المبادئ الا بنص خاص كما هو الحال في صدد الفقرة الثانية من المادة ١٩ من قانون المساكن رقم ١٩٧٧/٤٩ حيث أوجب القانون اختصاص من لم يطعن من المستأجرين في الطعن ليسرى عليهم ما يسرى على الطاعنين من المستأجرين أو ما يسرى على المظعون عليهم من المستأجرين وعندئذ قد يضاروا من طعن موجه الي غيرهم ، ويحيل الأستاذ أبو الوفا في هذا كله الى دراسته للبادء ٢/١٩ من نفس قانون المساكن . ويقول أن هذه المادة هي تطبيق مباشر للمادة ٢١٨ مرافعات في صدد الدعوى التي لا تقبل التجزئة من حيث أطرافها ( أبو الوفا في التطبيق على النصوص الاجرائية لقانون ايجار المساكن سنة ١٩٧٨ ص ٥٨ ) .

(٢٤مكرر) نقض مدني ٢٣ مايو ١٩٨١ في الطعن رقم ١١٢ سنة ٤٧ ق ، و ١٣ يونيه ١٩٨١ في الطعن رقم ١٢٦٣ سنة ٤٧ ق .



٤٨ ق ) • بل يسرى هذا الحكم في حق كل من تؤول اليه ملكية المبنى مستقبلا وفي حق كل من يستأجره كله أو بعضه بعد اخلائه ممن كان يستأجره وقت الفصل في التظلم ، اذ يتحدد به متى صار نهائيا القيمة الايجارية للمبنى كله ولكل وحدة من وحداته ازاء الكافة (٤٣) • ولذلك يوصف تحديد الأجرة بأنه تحديد عيني لأن الالتزام به لا يقتصر على طرفي الخصومة المتعلقة به بل يتعداهما الى كل من تؤول اليه ملكية العين والى كل من يستأجرها كلها أو بعضها ، أى أنه يلصق بالعين ذاتها ويسرى على كل علاقة تأجيرية ترد عليها ولو بين أشخاص آخرين •

واذا لم تكن العين مؤجرة وقت صدور قرار لجنة تحديد الأجرة ، فقد حفظ القانون في المادة ١٤ منه لأول مستأجر لها بعد ذلك حق الطعن على هذا القرار خلال ثلاثين يوما من تاريخ نفاذ عقده ، ويرفع هذا الطعن على المالك • وفي هذه الحالة يقتصر أثر الحكم الصادر في الطعن على أجرة الوحدة التي يشغلها الطاعن وحدها دون باقى وحدات المبنى • ولذلك فلا يسرى في هذه الحالة حكم المادة ١٣/٣ الذي يوجب على كاتب المحكمة أن يخطر جميع المستأجرين لباقى وحدات المبنى بالطعن وبالجلسة المحددة لنظره •

ولم يعرض المشرع في حالة العين التي لا تكون مؤجرة وقت صدور قرار لجنة تحديد الأجرة للطعن الذي يرفع من المالك ، ولم يبين على من يرفع المالك طعنه ما دامت العين ليست بها مستأجرون • فهل يمتنع على المالك أن يطعن في قرار اللجنة الى أن يؤجر العين غير رفع طعنه على أول مستأجر لها ، أم يخفى أن هو ينتظر الى أن يؤجر العين أن يسقط حقه في الطعن بانقضاء الثلاثين يوما على تاريخ اخطاره بقرار

---

(٤٣) في هذا المعنى استئناف القاهرة الدائرة ٢٦ اجارات بتاريخ ٩ بنابر ١٩٧٧ في الاستئناف رقم ١٧٩٤ سنة ١٩٣ ق • وايضا نقض مدنى ١٣ يونيه ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٠٥٢ سنة ٥٢ ق • ويضاف الى ذلك ما تقدم في نبذة ١٠٥ والهوامش ارقام ١٥٤ و ١٥٥ و ١٥٥ مكرر في ص ٦١٢ وما بعدها •

اللجنة ؟ وفي هذه الحالة ضد من يكون رفع المالك طعنه في ذلك القرار ؟ نرى أن المالك يسرى في حقه ميعاد الطعن في القرار من تاريخ اخطاره به ، ولا يعترض على ذلك بانعدام مصلحته في الطعن طالما أن العين غير مؤجرة ، إذ أن له مصلحة محققة في الطعن لأن تقدير الأجرة يؤثر في مقدار الضرائب التي تربط على العقار ، وأنه يمكنه من معرفة القيمة الايجارية للعقار سلفا قبل أن يقدم على تأجيله فيسمح له بالموازنة بين هائدة تأجيله بهذه الأجرة أو الانتفاع به بأي طريقة أخرى .

فلا يجوز له بعد انقضاء الثلاثين يوما من تاريخ اخطاره بقرار اللجنة أن يطعن في هذا القرار بمقولة أن العين كانت غير مؤجرة وأن ذلك كان يشكل استحالة في رفع الطعن لعدم وجود مستأجر يرفع عليه الطعن وأن ميعاد الطعن يقف الى أن يتم تأجير العين فبيدا سريانه من تاريخ أول اجارة للعين ، لا يجوز نه ذلك لأن عدم تأجير العين وقت صدور قرار اللجنة اذا كان يعتبر مانعا من الطعن بالنسبة لمن لم يستأجر هذه العين بعد ، أي مستأجرها المستقبل ، فانه لا يعتبر كذلك بالنسبة الى المالك ، إذ تكون لهذا صفة في الطعن ويستطيع أن يباشر حقه فيه لا يمنعه من ذلك مانع ، وغاية الأمر أنه ازاء عدم وجود مستأجرين ولضرورة مخاصمة شخص تكون له مصلحة في ذلك ، يتعين على المالك أن يرفع طعنه على المحافظ باعتباره الرئيس الأعلى للإدارة العامة للإيرادات بالمحافظة ، إذ أن الادارة المذكورة ذات مصلحة في تقدير اجرة المبنى نظرا لما يترتب على هذا التقدير من أثر في مقدار الضرائب التي تصب على أساسه .

والغالب أن اختصام المحافظ في الطعن يكون شكليا فحسب . إذ يندر أن ينازع المحافظ في أوجه الطعن ويغلب أن يترك أمرها للمحكمة تفصل فيه بما تراه ، فإذا حكم لصالح الطاعن ، فإن المحافظ لا يعتبر خصما حقيقيا طالما أنه لا ينازع في الدعوى ولا يصح الزامه بمصروفاتها

كما يلزم الخصم الذى يخسر الدعوى بمصروفاتها وغلقا للمادة ١٨٤ مرافعات (٤٤) ، وهذا يفسر عدم الحاجة الى مخاصمة المحافظ أو جواز النزول عن مخاصمته حيث يكون الطعن مرفوعا من مؤجر على مستأجر أو العكس . وقد جرت المحاكم على قبول اثبات النزول عن مخاصمة المحافظ مع الزام المتنازل بالمصروفات المناسبة .

وعلى ذى الشأن أن يقدم الى محكمة الطعن أصل القرار المطعون فيه ، وليست هذه المحكمة ملزمة بضم القرار المذكور متى رأت أن الأوراق المقدمة فى الدعوى تكفى لتكوين عقيدتها (٤٤مكرر) . وإذا حددت المحكمة الأجرة القانونية بنساء على طلب المالك والمستأجر ، واستأنف المستأجر هذا الحكم دون المالك ، لم يجز لمحكمة الاستئناف زيادة الأجرة التى حددتها المحكمة الابتدائية ، لأن المستأجر لا يصح أن يضرار باستئنافه ، ولأن المالك الذى لم يستأنف يعتبر أنه لم يطلب زيادة (نقض مدنى ٣٠ ديسمبر ١٩٨٠ فى الطعن رقم ١٧٠٩ سنة ٤٩ ق ، وفى هذا المعنى أيضا نقض مدنى ٣ يناير ١٩٨٠ فى الطعن رقم ٥٩٥ سنة ٤٧ ق مجموعة أحكام النقض ٣١ - ١ - ٨١ - ٩١) .

وإذا طلب المستأجر تخفيض الأجرة الى مبلغ معين ، لم يجز للمحكمة أن تخفضها الى أقل من ذلك بمقولة أن تحديد الأجرة يتعلق بالنظام العام (نقض مدنى ١١ يونيه ١٩٨٠ مجموعة أحكام النقض ١٨٠١ - ٣٣٥) . وحكم المحكمة الابتدائية الذى يصدر فى قرار لجنة تقدير القيمة الإيجارية حسبما تقدم - ولو بعد صدور القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - يكون قابلا للطعن فيه بالاستئناف وفقا للقواعد

---

(٤٤) استئناف القاهرة ( الدائرة ١٣ ) ١٧ يونيه ١٩٧٢ فى الاستئناف رقم ٣٧٠٤ سنة ٨٨ ق .

(٤٤مكرر) نقض مدنى ١٤ مارس ١٩٨١ فى الطعن رقم ٥٠٦ مسببة ٤٦ ق .

العامة (٤٤مكرر ثان) ( أى أنه لا يسرى عليه حكم المادتين ١٨ ، ٢٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ) .

١٢٢ مكرر — تعلق أحكام تحديد الأجرة بالنظام العام وما يترتب على ذلك من جواز الصلح في شأنها أو عدمه — تقدم في نبذة ١١٩ أن أحكام القانون رقم ٤٦/١٩٦٢ أحكام أمرة تتعلق بالنظام العام ، فلا يجوز الاتفاق على ما يخالفها ، وكذلك الحال بالنسبة الى أحكام القانون رقم ٥٢/١٩٦٩ ، فتعتبر أحكامه المتعلقة بتقدير القيمة الاجبارية التي تم حددا أقصى للأجرة أحكاما أمرة لا يجوز الاتفاق على ما يخالفهـ بمجاوزة ذلك الحد الأقصى ، ويبقى الاتفاق جائزا فيما دون ذلك الحد (٤٥) . ويعتبر الاتفاق على ما يجاوز الحد الأقصى تحايلا على القانون ويجوز اثباته بكافة الطرق (٤٦) .

وانطلاقا من ذلك يبدو أنه لا يجوز التصالح في الطعن على قرار لجنة تقدير القيمة الاجبارية ، باعتبار أن تقدير القيمة الاجبارية يجب أن يتم طبقا للأحكام الأمرة المقررة له في القانون (٤٧) . وهذا ما يفسر ما ذهبت اليه بعض الأحكام من عدم التمويل على الصلح الذي يتم بين طرفي الطعن على تقدير القيمة الاجبارية (٤٨) . غير أنه يجب التمييز

---

(٤٤مكرر ثان) نقض مدنى ١٧ أبريل ١٩٨٨ في الطعن رقم ٢٩٦ سنة ٥١ ق .

(٤٥) استئناف القاهرة ( الدائرة ٢٨ ايجارات ) بتاريخ ١٦ مارس ١٩٧٥ في الاستئناف رقم ٢٩٣٢ سنة ٩٠ ق .

(٤٦) نقض مدنى ١٥ مارس ١٩٧٣ مجموعة أحكام النقض ٢٤ — ٤٢٥ . ٧٦ .

(٤٧) قرب ما تقدم في نبذة ٥٠ و ٥١ .

(٤٨) انظر على سبيل المثال استئناف القاهرة الدائرة ٢٨ ايجارات بتاريخ ١٦ مارس ١٩٧٥ في الاستئناف رقم ٢٩٠٤ سنة ٩١ ق وقد جاء فيه : وحيث أن الحكم المستأنف اذ رأى أن يتجاوز عن ذلك الصلح خاصة أن الامر يتعلق بطعن في قرار للجنة الإيجارات له وضعه القانونى الخاص ، =

في ذلك بين أمرين : ( ١ ) الأحكام القانونية المقررة لأسس التقدير من جهة وهي لا يصح أن تكون محل خلاف يحسمه الطرفان بصلح بل يجب أن تجلوهما وتطبقها المحكمة من تلقاء نفسها بقطع النظر عن أى اتفاق للخصوم بشأنها ، ( ٢ ) والوقائع التي تطبق عليها تلك الأسس القانونية كتقدير ثمن الأرض أو سعر تكلفة المبانى بحسب السوق وقت البناء أو تكلفة الأسوار أو المرافق أو الأتعايب الهندسية المخ . مما يرجع الى التقدير الكمى أو النقدي للواقع توطئة لتطبيق الأسس القانونية عليه . وهذه مسائل يفصل فيها طبقا لتقويم المقومين ، لا طبقا لأحكام قانونية آمرة ، فيجوز الصلح في شأنها . فمثلا اذا نازع المالك في تقدير اللجنة ثمن الأرض أو سعر تكلفة المبانى بواقع ١٥ ج المتر المسطح ، وادعى أن المتر يساوى ٢٥ ج ونازعه المستأجرون في ذلك وزعموا أنه لا يساوى أكثر من ١٢ ج ، جاز الصلح بينهم على اعتبار سعر المتر شيما بين الحدين وتسوية حساب التكاليف على هذا الأساس وبالتالي حساب القيمة الايجارية . أما الصلح على استبعاد أحكام القانون وتقدير القيمة الايجارية جزاغا ، فانه لا يجوز .

١٣٣ - أحكام انتقالية فيما يتعلق بالطعن في قرارات لجان التقدير أمام المحاكم الابتدائية - نظر المشرع عند تقريره نقل الاختصاص بنظر الطعون في قرارات لجنة التقدير الى المحاكم الابتدائية الى ما سيرفع من طعون في القرارات التي تصدر بمعد العمل بالقانون ١٩٦٩/٥٢ ، وهذه هي التي تقدم أنه قرر حكمها في المادة ١٣/٢ . بجعلها من اختصاص المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها المكان المؤجر . ثم نظر الى الطعون التي كانت معروضة فعلا على مجالس المراجعة وقت صدور القانون ١٩٦٩/٥٢ ، فقرر في المادة ٤٢ منه أن على مجالس المراجعة المذكورة إحالتها الى المحاكم الابتدائية الكائن في دائرتها

---

= فانصب الحكم في مضمونه على تأييد قرار اللجنة دون ذكر الصلح ، فانه يكون بمنجى من الطعن ( انظر ما تقدم في نبذة ٥٤ ) .

المعار (٤٩) . وذلك بغير رسوم وبالحالة التي تكون عليها (٥٠) ( راجع ما تقدم في نبذة ١٣٣ ) .

وبناء على ذلك بطل اختصاص مجالس المراجعة بنظر الطعون

( ٤٩ ) ولو كانت مؤجلة لإصدار قرار فيها ( نقض مدني ٢٣ يولييه ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٣٠ - ٢ - ٧٢٦ - ٢٢٣ وقد جاء فيه أنه لا محل في ذلك لأعمال الفقرة الثانية من المادة الثانية من قانون إصدار قانون المرافعات لأن الحكم الوارد في المادة ٤٢ من القانون ١٩٦٩/٥٢ يعتبر حكماً خاصاً يخرج بالحالات التي يشملها عن الحكم العام الوارد في قانون المرافعات ) .

( ٥٠ ) ونظراً لأن القانون رقم ١٩٦٢/٤٦ كان يقتضي من يطعن في قرار لجنة تقدير القبة الإيجارية لدى مجلس المراجعة دفع تأمين معين من جانب الطاعن يفقده الطاعن بإكبله في حالة رفض تطلبه أو عدم قبوله شكلاً ( راجع ما تقدم في نبذة ١٠٥ ) ، ولأن المحاكم الابتدائية التي نص القانون ١٩٦٩/٥٢ على أن تحال إليها الطعون المعروضة على مجالس المراجعة وقت صدوره لا يوجد في قانون المرافعات الذي ينظم إجراءات التقاضي أمامها نص يوجب دفع مثل هذا التأمين ، فقد أصبح التأمين المدفوع من قبل عند التظلم من قرار لجنة التقدير غير مستحق طبقاً لنظام التقاضي أمام المحاكم الابتدائية ، وصار من حق من قدمه أن يسترده ، وقد أفتى مجلس الدولة ( إدارة الفتوى لوزارتي الإسكان والمرافق والإدارة المحلية وهيئة قناة السويس ) فتواؤه الموجهة إلى وزارة الإسكان بتاريخ ٣٠ يولييه ١٩٧٠ ملف ٤٤/٢٢/٣٨ ) بضرورة توجيه المواطنين دانعى هذه التأمينات طلباتهم لاستردادها إلى المحكمة الابتدائية المختصة التي أحيلت إليها تظلماتهم .

غير أن هذا لا ينفي أن عرض الطعن على المحكمة الابتدائية يخضع لأحكام الرسوم أمام المحاكم ولا يوجد نص صريح على إعفائه من هذه الرسوم ، ولا يعتبر نص المادة ٤٢ المشار إليها في المتن على إحالة الطعن إلى المحكمة الابتدائية بغير رسوم قاضياً بإعفاء هذا الطعن من الرسوم المقررة ، وإنما قصده إلا تتوقف الإحالة على دفع الرسوم وذلك نظراً لأن الطعن المذكور مفروض فيه أنه صحيح عند تقديمه إلى مجلس المراجعة التأمين الذي نص عليه القانون ١٩٦٢/٤٦ والذي زال أساس استحقاقه بإلغاء هذا القانون وأصبح واجب الرد إلى من دفعه ، فجاء نص القانون الحالي على إحالة الطعن إلى المحكمة الابتدائية بغير رسوم اعتياداً على أن للطاعن مبلغاً مستحق الرد تستقطع منه رسوم المحاكم المقررة على طعنه بحيث لا يرد إليه إلا الباقى من التأمين بعد خصم رسوم المحكمة ( في هذا المعنى رأى إدارة الفتوى مجلس الدولة لوزارة الإسكان بتاريخ ١٥ يناير ١٩٧٢ ملف ٥٠/٢٢/٣٧ ) .

المعرضة عليها (٥١) ، وتعين على المحاكم التي تحال إليها تلك الطعون أن تنظر فيها (٥٢) ، على أن لا يؤثر ذلك فيما سبق أن فصل فيه مجلس المراجعة نهائيا بالنسبة الى مستأجرين آخرين في العقار ذاته (٥٣) .

ثم نظر المشرع الى الطعون التي لم تكن وقت صدور القانون المذكور رغعت بعد ولم ينقض بعد ميعاد رفعها ، والتي أصبح رفعها واجبا أن يكون أمام المحاكم الابتدائية بعد أن كان واجبا أمام مجالس المراجعة ، فقرر فتح ميعاد جديد لاطمن فيها أمام المحاكم الابتدائية قدره ثلاثون يوما تبدأ من تاريخ نفاذ القانون ١٩٦٩/٥٢ أى من ١٨ أغسطس سنة ١٩٦٩ ( المادة ٢/٤١ من القانون ) (٥٤) .

ويلاحظ أن محل نص المادة ٢/٤١ على ذلك انما هو القرارات الصادرة من تلك اللجان ولم ينقض ميعاد التظلم فيها ، أى التي يكون بدأ ميعاد التظلم فيها قبل صدور القانون الجديد ولم ينقض بعد ، فهذه وحدها هي التي فتحت لها النص المذكور ميعادا جديدا قدره ثلاثون يوما تبدأ من تاريخ العمل بهذا القانون أى من ١٨/٨/١٩٦٩ ، أما القرارات التي صدرت ولم يبدأ ميعاد التظلم منها قبل العمل بالقانون الجديد لعدم

---

(٥١) نقض مدنى ٢٣ يونيه ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٣٠ - ٢ - ٧٢٦ - ٢٢٢ وقد جاء فيه أن قرارات مجلس المراجعة الصادرة منه بعد بدء العمل بالقانون ١٩٦٩/٥٢ تكون باطلة ولا حجية لها .

(٥٢) نقض مدنى ١٧ نوفمبر ١٩٧٦ مجموعة أحكام النقض ٢٧ - ١٥٩٤ - ٢٩٧ وقد نقض حكما قضت فيه المحكمة بمسح اختصاصها وباختصاص مجالس المراجعة بنظر دعوى تحسديد الاجرة طبقا للقرار التفسيري رقم ١٩٦٥/٨ وقالت محكمة النقض في ذلك أن مجالس المراجعة لم يعد لها وجود وأصبحت الولاية معقودة للقضاء العادى وحده . وفى هذا المعنى أيضا نقض مدنى ٢٤ مارس ١٩٧٦ مجموعة أحكام النقض ٢٧ - ٧٥٢ - ١٤٧ ، ونقض مدنى ١٤ مارس ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٣٠ - ١ - ٧٩٢ - ١٤٥ .

(٥٣) نقض مدنى ١٤ مارس ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٣٠ - ١ - ٧٩٢ - ١٤٥ .

(٥٤) انظر استئناف القاهرة ( الدائرة ١١ ) ٩ مايو ١٩٧٢ في الاستئناف رقم ٥٠٩ سنة ٨٨ ق وراجع ما تقدم في هامش نبذة ١٠٩ .

اعلانا قبل ذلك ، فلا يسرى عليها حكم المادة ٢/٤١ الانتقالي بل ألحکم  
الأصلى وهو حكم المادة ٢/١٣ فيجوز التظلم منها فى خلال ثلاثين يوما  
من تاريخ اعلانها .

واذا كانت بعض المحاكم قد قضت على خلاف ذلك (٥٥) ، فان  
حكمها لا يتسق مع نص المادة ٢/٤١ ولا مع حكمته . فالنص اذ تحدث  
عن القرارات الصادرة من هذه اللجان ولم ينقض ميعاد التظلم منها  
لا ينصرف الا الى القرارات الصادرة قبل العمل بالقانون ١٩٦٩/٥٢  
والتي بدأ ميعاد التظلم منها ولكنه لم ينقض قبل ذلك التاريخ لأن هذه  
القرارات هى التى يحتاج تنظيم التظلم منها وفقا للنظام الجديد الى  
تنظيم خاص بحكم انتقالي يطيل أمد الباقي من مدة التظلم الخاص بها  
وفقا للتشريع السابق ويسوى فى ذلك بينها جميعا فيجعل ميعاد التظلم  
منها ينقضى يوه ١٧/٩/١٩٦٩ ، أما القرارات التى صدرت قبل القانون  
١٩٦٩/٥٢ ولم تكن قد أعلنت فلم يبدأ ميعاد التظلم منها ، فان هذا  
الميعاد لا يحتاج الى تنظيم خاص وكفى فيه التنظيم العام الذى نصت  
عليه المادة ٢/١٣ القاضية بجعل نظام التظلم لكل منها على حدة ثلاثين  
يوما من تاريخ اعلانه ، فلا ينقض ميعاد التظلم بالنسبة اليها جميعا  
فى يوم واحد هو يوم ١٧/٩/١٩٦٩ كما هو شأن القرارات التى كانت  
قد أعلنت وبدأ ميعاد التظلم منها قبل صدور ذلك القانون . ( أنظر  
الأحكام الانتقالية فى القانون رقم ٤٩/١٩٧٧ فى المادة ٨٥ منه ) .

---

(٥٥) انظر استئناف القاهرة الدائرة ٢٨ اجارات بتاريخ ١٧ فبراير  
١٩٧٥ فى الاستئناف رقمى ٢٤٢٩ لسنة ٨٧ ق و ٣١٧٦ لسنة ٨٦ ق وقد  
جاء فيه أنه لما كانت المادة ٢/٤١ من القانون ١٩٦٩/٥٢ تنص على أنه  
بالنسبة للقرارات الصادرة من هذه اللجان ولم ينقض ميعاد التظلم منها  
طبقا للمادة ٥ من القانون ١٩٦٣/١٣٢ يكون ميعاد الطعن عليها ثلاثين  
يوما من تاريخ نفاذ هذا القانون ، وكان الثابت فى خصوص هذا الاستئناف  
أن المستأنف أعلن بقرار لجنة تحديد الاجارات بتاريخ ٢٣/٨/١٩٦٩ وقد  
تم هذا الاعلان بعد نفاذ القانون رقم ٥٢/١٩٦٩ من تاريخ نشره فى الجريدة  
الرسمية فى ١٨/٨/١٩٦٩ ولم يكن ميعاد التظلم فيها قد انقضى وفقا للمادة =



١٣٤ — خضوع الحكم الصادر في الطعن من المحكمة الابتدائية للقواعد العامة — ومضى عرض الطعن في قرار لجنة تقدير الأجرة على المحكمة الابتدائية المختصة ، فانه يكون من سلطتها الفصل في جميع المنازعات المتعلقة بالفانون الواجب التطبيق وتقدير ثمن الأرض وتكاليف البناء وتوزيع القيمة الايجارية على الوحدات المختلفة وحساب الضرائب التي تضاف الى القيمة الايجارية •

ويخضع حكمها في ذلك كله للقواعد العامة ، فيجوز فيه الطعن بالاستئناف وفقا للقواعد العامة ، ويجوز كذلك الطعن بالنقض في الحكم الاستئنافي ، ولا ينفذ الحكم الا بعد أن يصير نهائيا ، وذلك كله لأن القانون ١٩٦٩/٥٢ لم يورد مثل المادة ٤/١٥ من القانون ١٩٤٧/١٢١ الذي كان يقضى بأن الأحكام الصادرة من المحاكم الابتدائية في المنازعات الناشئة عن تطبيق هذا القانون تكون نهائية وغير قابلة لأى طعن (٥٦) ، فيعتبر عدم ايراد مثل هذا النص في القانون ١٩٦٩/٥٢ عودة بهذه الأحكام الى القواعد العامة ، فيجوز الطعن فيها بكافة الطرق وفقا لتلك القواعد ، ولا يكون حكم المحكمة الابتدائية نهائيا أو قابلا للتنفيذ الا اذا سمحت بذلك تلك القواعد (٥٧) •

ولا يفيد من الطعن الا من رفعه ، فاذا طعن المالك في الأجرة التي

---

= ٥ سالفة الذكر ، فمن ثم يكون ميعاد الطعن على ذلك القرار ثلاثين يوما من تاريخ نفاذ القانون ١٩٦٩/٥٢ في ١٨/٨/١٩٦٩ ، واذا كان الخائب أن المستأنف قد طعن بتاريخ ١٩٦٩/٩/٢١ ، فان الطعن يكون قد رفع بعد الميعاد تطبيقا لنص المادة ٢/٤١ من القانون ١٩٦٩/٥٢ ، ولا محل في هذا الخصوص لتطبيق أحكام المادة ٢/١٣ من هذا القانون طالما أن المادة ٢/٤١ سالفة الذكر صريحة في تحديد بدء ميعاد الطعن من تاريخ نفاذ القانون في ١٨/٨/١٩٦٩ •

(٥٦) ذلك النص الذي قضت المحكمة العليا الدستورية بعدم دستوريته في حكمها الصادر في الدعوى رقم ٥ لسنة ١ قضائية « عدم دستورية » بتاريخ ٤ ديسمبر ١٩٧١ ( راجع ما تقدم في نبذة ١٠٥ مكرر ) •  
(٥٧) انظر ما سيجيء في نبذة ٢٢٨ مكرر وما بعدها •

حددتها المحكمة الابتدائية ، دون أن يطعن المستأجرون ، فلا يجوز لمحكمة الاستئناف تخفيض الأجرة ( نقض مدنى ٩ مايو ١٩٨٤ فى الطعن رقم ٣٤١ سنة ٤٩ ق ) .

وسيجىء بالنسبة لفئات الأماكن التالية أن القانون رقم ٤٩/١٩٧٧ نص فى المادتين ١٨ و ٢٠ منه على أحكام خاصة للطعن فى قرارات لجان تحديد القيمة الايجارية المتعلقة بالأماكن التى يخضع تقدير أجرتها لهذا القانون وأن القانون ١٣٦/١٩٨١ قد نص فى المادة ٥ منه على أن هذه الأحكام الأخيرة لا تسرى على الطعن فى قرارات اللجان المنشأة وفقا له ، وبذلك أخضع هذه الطعون الى قواعد المرافعات العادية ، مثلها فى ذلك مثل الطعون المتعلقة بالأماكن الخاضعة للقانون ٥٣/١٩٦٩ .

ولا تسرى على الطعون فى قرارات لجان تحديد أجرة الأماكن الخاضعة للقانون رقم ٥٣/١٩٦٩ التى رفعت قبل بدء العمل بالقانون رقم ٤٩/١٩٧٧ الذى عمل به ابتداء من ٩ سبتمبر ١٩٧٧ أحكام المادتين ١٨ و ٢٠ من هذا القانون الأخير ، وذلك بصريح نص المادة ٨٥ منه (مكرر) . أما ما رفع أو يرغب من طعون فى تلك القرارات ابتداء من التاريخ المذكور ، فيتبادر الى الذهن من مفهوم المخالفة لنص المادة ٨٥ ذاتها أنه تسرى عليها الأحكام الاجرائية التى تضمنها القانون ٤٩/١٩٧٧ بما فيها المادتان ١٨ و ٢٠ منه . غير أن هذا المفهوم المخالف يصطدم مع صريح نص المادة ٩ من القانون رقم ٤٩/١٩٧٧ ذاته الذى يقضى باستمرار العمل بالأحكام المحددة للأجرة والأحكام المقررة على مخالفتها .٥٠ بالقانون رقم ٥٣/١٩٦٩ ، وهى تشمل مواد الفصل الثانى

---

(٥٧مكرر) فى هذا المعنى نقض مدنى ٢٨ يونيه ١٩٨٠ فى الطعن رقم ١٨٥٢ سنة ٤٩ ق ، وأيضا نقض مدنى ٢١ مايو ١٩٨٠ فى الطعن رقم ١٠٢٨ سنة ٤٥ ق ، وأيضا ٢٤ يناير ١٩٨١ فى الطعن رقم ٧٢٢ سنة ٤٨ ق ، ونقض مدنى ٢٧ أبريل ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٢٠٧٥ سنة ٥٠ ق .

من الباب الأول من هذا القانون الأخير ، وهي المواد من ٦ الى ١٥ الواردة تحت عنوان تقدير وتحديد الأجرة ، ومنها المادة ١٣ التي حددت المحكمة المختصة بالظمن في تلك القرارات وميعاده ، فيستمر العمل بهذه الأحكام جميعها بالنسبة الى الظمن في القرارات الصادرة بالتطبيق لأحكام القانون ١٩٦٩/٥٢ ولو رفع بعد الغاء هذا القانون وبدء العمل بالقانون ١٩٧٧/٤٩ ، ولا تسرى عليه أحكام هذا القانون الأخير الواردة في الفصل الثاني من الباب الأول والمتعلقة بتحديد الأجرة ، بما في ذلك المادتان ١٨ و ٢٥ منه الواردتان في ذلك الفصل المتضمن أحكام تقدير أجرة الأماكن الخاضعة للقانون ١٩٧٧/٤٩ (٥٨) .

١٢٥ — رد الفروق المترتبة على الحكم النهائي بتحديد الأجرة —  
تنص المادة ١٥ من القانون ١٩٦٩/٥٢ على أن « يلتزم المستأجر في حالة تحديد الأجرة بالزيادة عما هو منصوص عليه في العقد ، بأداء الفرق مقسما على أقساط شهرية لمدة مساوية للمدة التي استحق عنها ، أو بسداده كاملا اذا أراد اخلاء العين المؤجرة عند تحديدها بما يقل عما هو منصوص عليه في العقد وبانطريقة المنصوص عليها في الفقرة السابقة » ، ونصت على مثل ذلك المادة ٢٢ من القانون ١٩٧٧/٤٩ .

وظاهر من نظر المشرع في هذا النص الى الفرق بين تحديد الأجرة وفقا للقانون وبين المنصوص عليه في العقد ، أنه قصد بذلك ما يترتب على قرار لجنة التقدير من فرق في الأجرة عن المدة السابقة على قرار اللجنة منذ بدء الاجارة لأن هذا القرار واجب النفاذ فوراً وبإثر رجعي من وقت العقد (٥٨مكرر) ، فيجب بصدوره اجراء المحاسبة على الفرق

---

(٥٨) انظر تفاصيل ذلك في صحيفة الظمن بالنقض رقم ٦٦ لسنة

٥٢ ق .

(٥٨مكرر) ولأن قرار اللجنة مقصور على الاجرة ، فهو لا يسرى على مبلغ التأمين الذي يدفع عند التمتع ، ولا محل لتخفيضه ولا يسرى عليه حكم المادة ١٥ المشار اليها .

بين القيمة التي حددها وبين المنصوص عليه في العقد •

والمقصود بذلك تقسيط الفرق المتجمد بين الأجرة المتعاقد عليها والقيمة الايجارية التي حددتها اللجنة ، أما اذا كان المستأجر قد امتنع بعد التعاقد عن دفع الأجرة المتعاقد عليها كلها أو بعضها وحددت اللجنة القيمة الايجارية بأكثر من الأجرة المتعاقد عليها ، فإن حكم التقسيط لا يطبق الا على المتجمد من الفرق بين الأجرة المتعاقد عليها والقيمة الايجارية التي قدرتها اللجنة ولا يسرى على الفرق المتجمد بين ما دفعه المستأجر فعلا والأجرة المتعاقد عليها اذ كان يجب على المستأجر أن يقوم بسداد قيمة الأجرة المتعاقد عليها كاملة لحين تحديدها بواسطة اللجنة (٥٩) •

أما عند صدور الحكم في الطعن في ذلك القرار ، فالمفروض أن تكون سببته محاسبة على أساس القرار المطعون فيه وأن يكون زال أثر المنصوص عليه في العقد ، ولم يعد ثمة محل للتحدث عن فرق بين الأجرة التي قدرتها المحكمة نهائيا وبين المنصوص عليه في العقد ، وانما يكون التحدث عن الفرق بين الأجرة التي حددتها المحكمة وتلك التي حددها قرار اللجنة اذ المفروض أن هذا القرار الأخير قد نفذ وبأثر رجعي من وقت العقد •

وبالرغم من أنه يبين مما تقدم أن نص المادة ١٥ ينظم سداد الفرق بين قرار اللجنة والمنصوص عليه في العقد ، فإن حكمه يمكن تطبيقه عن طريق القياس على الفرق بين الأجرة التي عينتها المحكمة والأجرة التي حددها قرار اللجنة •

وعلى ذلك فالفرق الذي يكون مستحقا للمؤجر طرف المستأجر

يقسط على أقساط شهرية لمدة مساوية للعدة التي استحق عنها الا اذا أراد المستأجر اخلاء العين المؤجرة قبل انقضاء المدة المذكورة ، فيلزم بسداد باقى الفرق غورا .

والفرق الذى يكون مستحقا للمستأجر طرف المؤجر يسدد بالطريقة ذاتها أيضا .

ويعتبر هذا الحكم متملقا بالنظام العام فيبطل كل اتفاق يخالفه .  
وقد نصت المادة ٢٥ من ق ١٣٦/١٩٨١ على بطلان كل شرط أو تعاقدا يتم بالمخالفة لأحكام هذا القانون أو القوانين السابقة له المنظمة للعلاقة بين المالك والمستأجر (٥٩مكرر) .

١٣٦ — زيادة أجرة هذه الأماكن بنسبة ١٠٪ أو ٥٪ كل سنة بمقتضى القانون ١٣٦/١٩٨١ اذا كانت مؤجرة لغير السكن وتخصيص نصف هذه الزيادة للصيانة والترميم — وفقا لما تقدم فى نبذتى ٥٥ مكررا و ٦٦ مكررا زيدت أجرة الأماكن الداخلة فى هذا القسم والمخشاة حتى ٦ أكتوبر ١٩٧٣ بمقتضى المادة ٧ من القانون ١٣٦/١٩٨١ اذا كانت مؤجرة لغير السكن زيادات دورية سنوية ابتداء من أول يناير ١٩٨٢ بنسبة ١٠٪ كل سنة خمس زيادات متتالية حتى سنة ١٩٨٧ ، وخصص نصف هذه الزيادة لمواجهة نفقات الصيانة والترميم (يراجع ما تقدم فى ص ٣٢٢ و ص ٣٢٣) . أما الأماكن التى أنشئت منذ ٧ أكتوبر ١٩٧٣ وحتى ٩ سبتمبر (تاريخ بدء العمل بالقانون ٤٩/١٩٧٧) فقد اقتصرت زيادة أجرتها على نسبة ٥٪ كل سنة ، مع تخصيص نصف هذه الزيادة لمصروفات الصيانة والترميم .

١٣٦ مكرر — زيادة أجرة الأماكن الداخلة فى هذا القسم التى تؤجر مفروشة من الباطن أو يتغير استعمالها الى غير أغراض السكن —

---

(٥٩مكرر) فى هذا المعنى العطارط ٢ ص ٢٨٢ ، وقد اشار فى الهامش الى رأى عكسى يقول به أبو الونا ص ١٤٧ والبكرى نبذة ٣٦٥ .

ووفقا لما تقدم أيضا زيدت أجرة الأماكن الداخلة في هذا القسم اذا أجرت مغروشة بنسبة ١٥٠٪ من أجرتها القانونية واذا تغير استعمالها لنير أغراض السكن بعد صدور القانون ١٩٧٧/٤٩ بنسبة ٧٥٪ (يراجع ما تقدم في نبذتي ٥٥ مكررا و ٦٦ مكررا وما سيجيء بشأن القانون ١٩٨١/١٣٦) .

١٣٧ — جزاء اقتضاء أجرة زيادة عن الحد القانوني — نظرا لأن القانون رقم ٥٢ ١٩٦٩ قد ألغى جميع ما سبقه من قوانين ايجار الأماكن ماعدا الأحكام المحددة للأجرة والأحكام المقررة على مخالفتها بالقانون ١٩٤٧/١٢١ والقانون ١٩٦١/١٦٩ والقانون ١٩٦٢/٤٦ والقانون ١٩٦٥/٧ ، فإنه قد نص في المواد من ٤٤ الى ٤٦ منه على العقوبات التي توقع على من يخالف أحكامه المختلفة ، وهي في أكثرها عقوبات تشمل الحبس والغرامة أو احدى هاتين العقوبتين .

وكذلك نعل القانون ١٩٧٧/٤٩ حيث ألغى القانون ١٩٦٩/٥٢ واستبدل بأحكام المواد من ٤٤ الى ٤٦ منه أحكام المواد من ٧٦ الى ٨٤ ، وهي أيضا تتضمن عقوبة الحبس والغرامة في حدود متفاوتة .

وبصدور القانون رقم ١٩٨١/١٣٦ ألغيت جميع العقوبات المقيدة للحرية فيما عدا العقوبة المقررة لجريمة خلو الرجل والعقوبة المقررة للجريمة المنصوص عليها في المادة ٢٣ منه ، وأصبحت بذلك عقوبة المخالفات الأخرى لأحكام قوانين ايجار الأماكن وفي مقدمتها جريمة اقتضاء أجرة تزيد عن الحد القانوني تقتصر على الغرامة على الوجه الذي تقدم في نبذة ٤٨ .

وأنظر فيما يتعلق بالجزاء المدني ما تقدم في نبذة ٤٩ .

## المبحث السابع

الأماكن التي يسرى على اجرتها القانون رقم ١٩٧٧/٤٩

١٣٨ - صدور القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر - بعد أن استعرضنا أحكام القوانين السابقة المنظمة لعلاقة المؤجرين والمستأجرين والمحددة لأجرة الأماكن وبيننا مواضع النقص فيها وقصورها عن علاج أزمة السكن بما يحقق العدالة والمصلحة العامة وبخاصة مصلحة الأجيال الصاعدة في وجود السكن اللائق وبالأجر المناسب مما أدى الى انتشار ظواهر خطيرة ، منها اضطراب طلاب السكن الى الالبؤى في المساجد بل في المقابر ، ومنها ارتفاع بدل الاخلاء ( خلو الرجل ) ارتفاعا فاحشا رغم حظره وتأثيره وتخليط العقاب على تقاضيه ، ومنها عزوف الملاك عن تأجير المساكن الخالية نظرا لتفاهة أجورها بالنسبة الى ارتفاع تكاليفها وارتفاع أسعار المعيشة وانحطاط القوة الشرائية لقيمة الأجرة القانونية المجمدة ، مما اضطرهم الى سلوك سبيل تأجير الشقق مفروشة أو سبيل تملكها نظرا لما في هذين السبيلين من تخلص من قيود الأجرة غير المنصفة لهم .

وبعد أن عرضنا وسائل علاج هذه الحالة الخطيرة ، وما وضعت الحكومة وما اقترحه أعضاء مجلس الشعب من مشروعات واقتراحات للعلاج اقتضى بحثها بواسطة السلطات المختصة وقتا طويلا تضاعفت في أثناءه حدة الأزمة وأصبحت تتطلب علاجاً سريعاً اقتضى في وقت من الأوقات تدخل نائب الحاكم العسكري بإصدار الأمر العسكري رقم ١٩٧٦/٤ الذي عرضنا أحكامه في ص ٨٥٨ وما بعدها من الجزء الأول من الطبعة السابعة من هذا الكتاب .

بعد كل ذلك تم تدخل المشرع اثر دراسات مستفيضة في دوائر

الحكومة واستفتاءات عديدة لجهات شعبية وبحوث ومناقشات طويلة في مجلس الشعب وفي لجنته الخاصة بالسكان والمرافق علون في اعدادها وتتبعها والربط بينها جميعا المغفور له الأستاذ كمال ابراهيم المستشار القانوني لوزارة الاسكان ، وأثر المشرع أن يكون تدخله بمراجعة شاملة لجميع قوانين ايجار الأماكن ووضع تشريع جديد شامل جميع أحكامها ضمنه أيضا أحكام بيع الشقق أو تملكها واستحدث فيه أحكاما جديدة خاصة بهدم المباني غير السكنية لاعادة بنائها بشكل أوسع ، وهي في مجملتها عودة الى المبدأ الذي كان مقررًا في المادة ٢ فقرة ١ من القانون ١٩٤٧/١٢١ التي ألغيت بالقانون رقم ١٩٦٥/٢٤ ، وجمع في باب واحد بين هذه الأحكام وأحكام المنشآت الآيلة للسقوط وترميمها وصيانتها .

وهذا هو القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر الصادر في ٣٠ أغسطس ١٩٧٧ والمنشور في العدد ٣٦ من السنة العشرين من الجريدة الرسمية بتاريخ ٨ سبتمبر ١٩٧٧ على أن يعمل به من اليوم التالي لنشره أي ابتداء من ٩ سبتمبر ١٩٧٧ .

وقد تضمن في المادة ٩ منه الواردة في الباب الأول الخاص بإيجار الأماكن في الفصل الأول من هذا الباب المتضمن الأحكام العامة لإيجار الأماكن نصا على أن :

« يستمر العمل بالأحكام المحددة للأجرة والأحكام المقررة على مخالفتها بالقانون رقم ١٩٤٧/١٢١ بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين والقانون رقم ١٩٦١/١٦٩ بتقرير بعض الاعفاءات من الضريبة على العقارات المبنية وخفض الاجارات بمقدار الاعفاءات ، والقانون رقم ١٩٦٢/٤٦ بتحديد إيجار الأماكن ، والقانون رقم ١٩٦٥/٧ في شأن تخفيض إيجار الأماكن ، والقانون رقم ١٩٦٩/٥٢ في شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين



والمستأجرين والقوانين المعدلة لها ، وذلك بالنسبة الى نطاق سريان كل منها » .

وهذا النص يقابل نص المادة ٤٣ من القانون ١٩٦٩/٥٢ بعد اضافة ذكر هذا القانون الأخير اليه . والغرض منه كما تقدم في نبذة ١٢٠ استبقاء أحكام تحديد الأجرة والجزاءات المقررة التي تضمنتها جميع القوانين السابقة المشار اليها للعمل بكل منها بالنسبة الى الأماكن التي كانت تخضع له ، وقصر تطبيق الأحكام الجديدة التي أوردها هذا القانون في الفصل الثاني من الباب الأول منه في شأن تقدير وتحديد الأجرة على الأماكن التي يرخص في اقامتها من تاريخ العمل به ، وبذلك يكون القانون الجديد قد احتفظ بتقسيم الأماكن من حيث تحديد أجرتها الى الأقسام الستة التي سبق لنا تناولها وأضاف اليها قسما مستحدثا يشمل ما يرخص في اقامته ابتداء من ٩ سبتمبر ١٩٧٧ يصبح هو القسم السابع في تقسيم الأماكن من حيث تحديد أجرتها .

ولا يفوتنا أن نشير هنا الى أنه اذا كانت أحكام الفصل الثاني من الباب الأول من القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ وهي الخاصة بتقدير الأجرة وتحديد أحكاما خاصة بفئة معينة من الأماكن هي التي تستحدث بعد العمل بهذا القانون دون غيرها من الأماكن التي نظمت أجرتها القوانين السابقة ، فإن سائر أحكام هذا القانون تعتبر أحكاما عامة التطبيق تسرى على جميع فئات الأماكن المختلفة التي تحكمها . من حيث تحديد أجرتها فقط ، تلك القوانين السابقة . وكذلك فلا محل للترفة بين تلك الفئات الا في خصوص تحديد أجرتها . أما فيما عدا ذلك فإنها جميعا تتحد في سريان أحكام القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ وأحكام القانون رقم ١٩٨١/١٣٩ غير المتعلقة بتحديد الأجرة عليها .

١٣٩ — تحديد الأماكن الداخلة في هذا القسم — تدخل في هذا القسم السابع وفقا للمادتين الأولى والرابعة عشرة من القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ جميع الأماكن التي يرخص في اقامتها من تاريخ ٩ سبتمبر

١٩٧٧ تاريخ بدء العمل بهذا القانون (١) وذلك في عواصم المحافظات والملاذ المعتبرة مدنا بالتطبيق لأحكام القانون رقم ٥٢/١٩٧٥ بإصدار قانون نظام الحكم المحلي والقوانين المعدلة له أو في القرى التي يصدر قرار من وزير الاسكان والتعمير بمد نطاق سريان أحكام القانون ١٩٧٧/٤٩ عليها بناء على اقتراح المجلس المحلي للمحافظة أو في المناطق السكنية التي لا ينطبق عليها قانون نظام الحكم المحلي المشار اليه (١ مكرر) ، سواء أكانت تلك الأماكن المرخص في اقامتها ابتداء من التاريخ المذكور مستحدثة ابتداء أم كانت مضافة الى أماكن منشأة من قبل ، وكذلك الأماكن التي تدخل عليها بعد التاريخ المذكور تعديلات جوهرية تغير من طبيعتها ومن طريقة الانتفاع بها (٣) .

١٤٠ - حكم أجرة هذه الأماكن - تخضع أجرة هذه الأماكن لتقدير اللجان التي نصت عليها المادة ١٢ من القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ وهي غير اللجان التي كان منصوصا عليها في القانونين ١٩٦٢/٤٦ و ١٩٦٩/٥٢ وتقدر وفقا للمادة ١٤ من القانون على أساس صافي عائد استثمار العقار بواقع ٧٪ من قيمة الأرض والمباني مضافا اليه مقابل استهلاك رأس المال ومصروفات الاصلاح والصيانة والادارة بواقع ٣٪ من قيمة المباني (٣) .

- 
- (١) نقض مدنى ٢٣ فبراير ١٩٨٣ فى الطعن رقم ٩١٠ سنة ٤٨ ق .  
(١ مكرر) انظر ما تقدم فى هامش ١٣ .

(٢) قرب ما تقدم فى نبذة ٨٨ وقرار التفسير التشريعى رقم ١٩٦٥/٧ الصادر من اللجنة العليا لتفسير أحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ( ص ١٠٦٥ من الطبعة السادسة من هذا الكتاب ) .

(٣) وجاء فى الفقرة الأيضاحية للقانون أن المادة المذكورة اتمت تعديلا جوهريا فى شأن صافي عائد استثمار العقار حيث رفعت من ٥٪ الى ٧٪ تمشيا مع الزيادة التى طرأت على اسعار الفائدة وحتى تجذب رؤوس الأموال الى البناء اسهاما فى حل المشكلة الملحوسة فى الوقت الحاضر ، وذلك بالاضافة الى ٣٪ من قيمة المباني مقابل استهلاك رأس المال ومصروفات =

وكما تقدم في نبذة ١٢٢ بشأن الفئة السابقة من المباني وللأسباب ذاتها أوجب المشرع تحديد تكاليف البناء في طلب الترخيص ببناؤه وفي الترخيص ذاته كي يتخذ أساسا مبدئيا لتحديد الأجرة التي يجوز للمالك التعاقد عليها الى أن يتم تقدير اللجان أياها .

١٤١ — ارفاق البيانات التمهيدية لتحديد القيمة الايجارية بطلب الترخيص بإقامة المبنى وذكر هذه البيانات في الترخيص ذاته ومراعاتها عند التأجير — تنص المادة ١٠ من القانون ١٩٧٧/٤٩ على أنه يجب على من يرغب في إقامة مبنى أن يرفق بطلب الترخيص له بالبناء المقدم الى الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بيانا بقيمة الأرض والمباني ومواصفات البناء ومقترحاته عن أجرة المبنى وتوزيعها على وحداته وما يدل على أداء مبلغ ٥٠٠ قرش عن كل وحدة من هذه الوحدات للاتفاق منه على أغراض لجنة تحديد الايجارات والظعن في قراراتها ويحتسب هذا المبلغ ضمن تكاليف المبنى ، وتخصص حصيلة هذا المبلغ وفقا للنظام الذي يصدر به قرار من وزير الاسكان والتعمير — وتكون البيانات المشار اليها والموضحة باللائحة التنفيذية متممة للمستندات اللازمة للحصول على الترخيص المشار اليه طبقا لأحكام القانون رقم ١٩٧٦/١٠٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء والقرارات المنفذة له .»

وهذا النص مطابق في جملته لنص المادة ٦ من القانون ١٩٦٩/٥٢ الذي تولينا عرضه في نبذة ١٢٤ ، فنحيل اليها منعا من التكرار ونكتفي هنا بالإشارة الى الفروق المحدودة بين النصين :

١ — رفع النص الجديد الرسم الواجب أدائه مع طلب الترخيص

---

= الإصلاح والصيانة والادارة . ويفطى ذلك ضمن ما يغطيه ائارة السلم وأجرة الحارس . انظر ما سيجيء من تعديل ذلك بالمادة ٩ من القانون ١٩٨١/١٣٦ .

بالبناء من مائة قرش الى خمسمائة قرش عن كل وحدة من وحدات البناء المطلوب الترخيص في اقامته .

٢ - نص القانون الجديد على تخصيص حصيلة هذا الرسم للإنفاق منه على أغراض لجنة تحديد الإيجارات أو الطعن في قراراتها وفقاً للنظام الذي يصدر به قرار من وزير الإسكان والتعمير (٤) . والمقصود بذلك تغطية نفقات اللجان والهيئات التي تنتظر الطعون ومكافآت أعضائها .

٣ - استبدلت بالإشارة الى أحكام القانونين رقمي ١٩٦٢/٤٥ و ١٩٦٤/٦٥ الإشارة الى أحكام القانون رقم ١٩٧٦/١٠٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء الذي ألغاهما وحل محلها .

وتنص المادة ١١ من القانون ١٩٧٧/٤٩ على مثل ما تنص عليه المادة ٧ من القانون ١٩٦٩/٥٢ بشأن اثبات القيمة الإيجارية المبدئية في الترخيص بالبناء وتوزيعها على الوحدات لكي يتم التعاقد على أساسها الى أن يتم تحديد الأجرة نهائياً ( يراجع ما تقدم في نبذة ١٢٣ ) ، وتضيف الى ذلك في فقرتها الثانية النص على أن « يكون التقدير المبدئي للأجرة وفقاً للقرارات التي يصدرها وزير الإسكان والتعمير في شأن تحديد مستويات ومواصفات المباني وأسس تكاليفها التقديرية وفقاً

---

(٤) وجاء في تقرير لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير بمجلس الشعب عن هذا النص ما يلي :

« ينص مشروع الحكومة في هذا الشأن على أن يدفع المالك مبلغ ٥٠٠ قرش تخصص حصيلتها للإنفاق منه على أغراض لجان الإيجارات والطعن في قراراتها وفقاً للنظام الذي يصدر به قرار من المحافظ ، وقد جعلت للجنة هذا الاختصاص معقوداً لوزير الإسكان والتعمير توحيداً لقواعد الاتفاق من هذه المبالغ وتحقيقاً للعدالة في توزيعها بين لجان الإيجارات والهيئات القضائية المختصة بنظر الطعون على قراراتها . ومن الجدير بالذكر أن اتفاق هذه المبالغ يكون في إطار النظم المالية المقررة دون إخلال بالرقابة المالية السارية على عمليات صرف الأموال العامة » .

لأحكام القانون ١٠٦/١٩٧٦ » • وقد صدر بتحديد هذه المسائل قرار وزير الاسكان رقم ٢٣٧ لسنة ١٩٧٧ بتاريخ ٥ مايو ١٩٧٧ •

وقد نصت المادة ٨٧ من القانون ٤٩/١٩٧٧ على أن يصدر وزير الاسكان والتعمير اللوائح والقرارات اللازمة لتنفيذ هذا القانون خلال ثلاثة أشهر من تاريخ العمل به • وقد صدر قرار وزير الاسكان والتعمير رقم ٩٩/١٩٧٨ بإصدار اللائحة التنفيذية للقانون ٤٩/١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ونشر في الوقائع المصرية العدد ٦١ بتاريخ ١٤ مارس ١٩٦٨ (٥) •

#### ١٤٢ — لجان تقدير القيمة الاجبارية وفقاً للقانون ٤٩/١٩٧٧ —

تقدم في نبذة ١٢٤ بيان تشكيل لجان تقدير القيمة الاجبارية للأماكن التي خضعت في تقدير أجرتها لأحكام القانون ٥٢/١٩٦٩ وأن تشكيلاها اختلف عن تشكيل اللجان التي أنشأها القانون ٤٦/١٩٦٢ لتقدير أجرة الأماكن التي خضعت له ، وأن القانون ٥٢/١٩٦٩ نص في المادة ٤١ منه على أن تستمر لجان تقدير القيمة الاجبارية بتشكيلاها المنصوص عليه في المادة ٤ من القانون ٤٦/١٩٦٢ بتحديد ايجار الأماكن المعدل بالقانون ١٣٣/١٩٦٣ في أعمالها لحين الانتهاء من الحالات المعروضة عليها عند العمل بأحكام هذا القانون ، وأفاد هذا النص من طريق مفهوم المخالفة أن الحالات التي لم تعرض على اللجان القديمة حتى بدء العمل بالقانون الجديد تختص بها اللجان الجديدة بالرغم من أن المادة ٨ من القانون ٥٢/١٩٦٩ نصت على أن تتولى تحديد أجرة الأماكن الخاضعة لهذا القانون وتوزيعها على وحداته لجان نظمت هذه المادة تشكيلاها يختلف عن تشكيل لجان القانون ٤٦/١٩٦٢ •

وقد نصت المادة ١٢ من القانون الجديد رقم ٤٩/١٩٧٧ ( وهى

---

(٥) أنظر أيضا ملحق المحاماة لسنة ٥١ عدد أغسطس سنة ١٩٨١ •  
وستنشر هذه اللائحة في ملحق هذا الجزء من الكتاب •

المقابلة للمادة ٨ من القانون ١٩٦٩/٥٢ ) على انشاء لجان جديدة تختلف في تشكيلها عن لجان كل من القانونين السابقين المسمى اليهما ، وهي تجرى بأن : « تتولى تحديد أجرة الأماكـن الخاضعة لأحكام هذا القانون وتوزيعها على وحداته لجان يصدر بتشكيلها قرار من المحافظ المختص من اثنين من المهندسين المعماريين أو المدنيين المقيدـين بنقابة المهندسين ومن جهتين مختلفتين (٦) ، وأحد العاملين المختصين بربط أو تحصيل الضريبة على العقارات المبنية ، وعضوين يختارهما المجلس المحلي المختص من غير أعضائه أحدهما من الملاك والآخر من المستأجرين •

وتكون رئاستها للأقدم من المهندسين •

« ويشترط لصحة انعقادها حضور أحد المهندسين والعضو المختص بربط وتحصيل الضريبة وأحد العضوين المختارين •

« وتصدر قرارات اللجنة بأغلبية أصوات الحاضرين وعند التساوي يرجح رأى الجانب الذى منه الرئيس •

« ويؤدى أعضاء اللجان قبل مباشرة أعمالهم يمينا أمام المحافظ بأن يؤدوا أعمالهم بصدق وأمانة •

« ويصدر وزير الاسكان والتعمير قرارا بالقواعد والاجراءات التى تنظم أعمال هذه اللجان وطريقة اخطار ذوى الشأن بقراراتها الصادرة

---

(٦) وجاء فى تقرير لجنة الاسكان والمرافق والتعمير بمجلس الشعب تعليقا على ذلك قولها :

« يتضمن تشكيل هذه اللجان وفقا لمشروع الحكومة اثنين من المهندسين يمثلان العنصر الفنى وهو عنصر رئيسى فى عملية تحديد أجرة الاماكن ، واستمعابا لهذا المعنى وعملا على جدية ودقة ما يتم من تحديد للأجرة ، فقد أثرت اللجنة ضرورة أن يكون هذان المهندسـان من المعماريين أو المدنيين وأن يكونا من أعضاء نقابة المهندسين ومن جهتين مختلفتين ضمانا للحيـدة ودرءا للشبهات » .

في شأن تحديد الأجرة » ( تنظر في ذلك المواد ١٤ وما بعدها من اللائحة التنفيذية لهذا القانون الصادرة بقرار وزير الاسكان رقم ١٩٨٧/٩٩ (٧) .

ولا تتميز اللجان الجديدة عن لجان القانون ٥٢/١٩٦٩ من حيث عدد أعضائها وانما تتميز من حيث الشروط الواجب توافرها فيهم . فلم يكف القانون الجديد بوجود اثنين من المهندسين في اللجنة بل اشترط أن يكونا من المهندسين المعماريين أو المدنيين وأن يكونا مقيدين بنقابة المهندسين وأن لا تجمعهما جهة عمل واحدة . وفي رأى أن المهندسين الذين يباشرون العمل الحر يعتبرون جميعا من جهة واحدة ، فيجوز اختيار واحد منهم على أن يكون المهندس الآخر من جهة أخرى ، كما لم يكتف ، في شأن العضوين الآخرين بأن يكون أحدهما من الملاك ، بل اشترط أن يكون أحدهما من الملاك (٨) والآخر من المستأجرين (٩) ، وجعل اختيارهما منوطا لا بالاتحاد الاشتراكي بل بالمجلس المحلي المختص وعلى أن يختارهما من غير أعضائه . ويبطل التشكيل اذا ثبت أن الأول لا يملك عقارات مبنية أو أن الثاني ( المستأجر ) يملك عقارا مبنيا (١٠) .

(٧) وتنص المادة ١٦ من اللائحة التنفيذية المشار اليها على أن يصدر المحافظ المختص قرارا بتشكيل اللجان المختصة بتحديد الأجرة في نطاق المحافظة طبقا للمادة ١٢ من القانون المشار اليه ويجب أن يتضمن القرار تحديد مقر هذه اللجان ومواعيد انعقادها مرة على الأقل أسبوعيا وندب العاملين اللازمين للقيام بالاعمال الادارية والكتابية فيها . وتتولى اللجنة المختصة تحديد الأجرة طبقا للقواعد والاسس التي نص عليها القانون المشار اليه ، وذلك بعد المعاينة والاطلاع على البيانات والمستندات المقدمة من المالك ومراجعة ما تم إنجازه ومطابقته للمواصفات الصادرة على اساسها موافقة لجنة توجيه استثمارات اعمال البناء وترخيص المباني .

(٨) أى مالكا لعقارات مبنية حتى يتحقق تنهيه لما تختص به اللجنة ولو كان صاحب مهنة او وظيفة ( في هذا الآمنى أبو الوفا التعليق على النصوص الاجرائية لقانون ايجار الاماكن سنة ١٩٧٨ ص ٢٧ ) .

(٩) أى من مستأجري العقارات المبنية ( المرجع السابق ) .

(١٠) أبو الوفا ، في المرجع والموضع السليقتين .

وغنى عن البيان أن هذا التشكيل يعتبر متعلقا بالنظام العام ،  
فتخلف أى شرط من الشروط سالفة الذكر يجعل تشكيل اللجنة باطلا  
مما يستتبع بطلان قراراتها أيضا . ويملك صاحب المصلحة من الخصوم  
الطعن بعدم مراعاة التشكيل الذى يتطلبه القانون سواء لدى جهة  
الادارة أو لدى رئيس اللجنة ، كما يملك الطعن على تشكيلها كسبب  
لاعلان القرار الصادر منها وذلك بالطعن فى هذا القرار أمام المحكمة  
الابتدائية الكائن فى دائرتها المكان المؤجر .

كذلك يعتبر متعلقا بالنظام العام وجوب حلف جميع أعضاء اللجنة  
قبل مباشرة عملهم يمينا أمام المحافظ بأن يؤدوا أعمالهم بصدق وأمانة .  
فما يباشرونه من عمل قبل أداء هذه اليمين يكون باطلا ولا اثر له .

وتتوقف مباشرة هذه اللجان أعمالها على صدور قرار وزير  
الاسكان الذى أحالت اليه الفقرة الأخيرة من المادة ١٢ فيما يتعلق  
بالقواعد والاجراءات التى تنظم أعمال هذه اللجان وطريقة اخطار  
ذوى الشأن بقراراتها الصادرة فى شأن تحديد الأجرة .

وقد تضمنت اللائحة التنفيذية للقانون ١٩٧٧/٤٩ تلك الأحكام  
فى المواد من ١٤ الى ٢٢ منها ، وهى تقضى بايجاب تقديم طالب البناء  
بيانات معينة عند تقديمه طلب الترخيص بالبناء ( المادة ١٤ من اللائحة  
التنفيذية ) . وتبين طريقة اخطار المالك للجنة تحديد الأجرة والبيانات  
المستندات التى يجب أن يرفقها بهذا الاخطار ( المادة ١٥ ) وتنص على  
أن تتولى اللجنة المختصة تحديد الأجرة طبقا للقواعد والأسس  
والمستندات المقدمة من المالك ومراجعة ما تم انجازه ومطابقته للمواصفات  
الصادرة على أساسها موافقة لجنة توجيه استثمارات أعمال البناء  
وترخيص المباني ( المادة ١٦/٢ ) ، وتوجب المادة ١٣ على اللجنة اجراء  
معاينة لتحديد التكاليف الفعلية واصدار قرارها بتحديد الأجرة على هذا  
الأساس خلال ثلاثين يوما من تاريخ اجراء هذه المعاينة .



وعلى اللجنة أن تقدر على حدة قيمة المصاعد وخزانات المياه وأجهزة التبريد والتدفئة والتسخين والمداخل وما شابهها على أن تضيف ما تقدره مقابل الانتفاع بها للأجرة السابق لها تحديدها ( المادة ١٧/٢ ) .

ويلاحظ أن صدر المادة ١٢ من القانون ١٩٧٧/٤٩ مماثل لصدر المادة ٨ من القانون ١٩٦٩/٥٢ من حيث انه ينص على أن تتولى تحديد أجرة الأماكن الخاضعة لهذا القانون . . لجان الخ أى أن كلا النصين جملا اختصاص اللجان التى أنشأها كل منهما محدودا بالأماكن الخاضعة للقانون الذى تضمنه ، وأن القانون الجديد رقم ١٩٧٧/٤٩ لم يشمل على نص مماثل لنص المادة ٤١ من القانون ١٩٦٩/٥٢ التى تقدمت الإشارة إليها ، فهل يستفاد من ذلك أن المشرع قصد فى القانون الجديد قصر اختصاص اللجان التى أنشأها على تقدير أجرة الأماكن الخاضعة لهذا القانون أى التى يرخص فى إقامتها ابتداء من ١٩٧٧/٩/٩ والابقاء على اللجان المنصوص عليها فى القانون ١٩٦٩/٥٢ واختصاصها بتقدير أجرة الأماكن التى رخص فى إقامتها قبل التاريخ المذكور ولو لم يتم إنشاؤها أو شغلها الا بعد هذا التاريخ بزمان طويل مما يؤدى الى استمرار اللجان القديمة الى جانب اللجان الجديدة سنين طويلة ويجعل لجان القانون ١٩٧٧/٤٩ لا عمل لها طوال الوقت الذى يستغرقه إنشاء اللجان التى يرخص فى إنشائها منذ العمل بهذا القانون .

فى رأى أنه لا يجوز أن ننسب الى المشرع أنه بعد أن اقتنع بضرورة تعديل تشكيل اللجان ورأى أن التشكيل الذى نص عليه فى القانون الجديد أكثر تحقيقا للمصلحة العامة قد قصد الإبقاء على تشكيل اللجان القديمة الأقل صلاحية ، وذلك بالنسبة للحالات المعروضة على هذه الأخيرة ، بل حتى بالنسبة للحالات التى لم تعرض عليها ولا كان يمكن أن تعرض عليها قبل بدء العمل بالقانون الجديد بسبب عدم اتمام

انشاء الأماكن المتعلقة بها تلك الحالات أو عدم شغلها قبل ذلك •

وانما الذى يتفق مع ارادة المشرع فى هذا الشأن ومع المبادئ العامة فى سريان قوانين المرافعات من حيث الزمان أن تعتبر اللجان الجديدة مختصة على الأقل بجميع الحالات التى لم تعرض على اللجان القديمة قبل بدء العمل بالقانون الجديد ، لأنه طالما أن المشرع رأى المصلحة فى اناطة تحديد الأجرة باللجان التى شكلها هذا التشكيل الجديد ، فان هذه المصلحة وهى بلا شك تتعلق بالنظام العام ، تقتضى سريان الأحكام الجديدة فى هذا الشأن بأثر فوري ، مثل سائر القوانين المعدلة للاختصاص كما يقضى بذلك نص المادة الأولى (١) من قانون المرافعات • وهذا يسمح بالتعديل بانشاء اللجان الجديدة وبمباشرتها العمل غورا بالنسبة للأماكن المرخص بإنشائها قبل بدء العمل بالقانون الجديد والتى لم يعرض بعد أمرها على لجان القانون ١٩٦٩/٥٢ ، بل حتى على ما عرض على تلك اللجان ولما يفصل فيه بعد •

ولا ينال من ذلك نص المادة ١٢ من القانون ١٩٧٧/٤٩ فى صدرها على أن اللجان التى أنشأتها تتولى تحديد أجرة الأماكن الخاضعة لهذا القانون لأن هذا النص لم يرد فى صيغة القصر أو الحصر ولا يمنع تلك اللجان من تولي تحديد أجرة الأماكن الأخرى طالما أن هذا التحديد لم يتم بواسطة اللجان السابقة سواء كان أمرها معروضا وقت بدء العمل بالقانون الجديد على تلك اللجان أو لم يكن قد عرض بعد •

ولا يصح الاعتراض على ذلك بأن القوانين الجديدة خلا من نص مقابل لنص المادة ٤١ من القانون ١٩٦٩/٥٢ الذى تقدمت الإشارة اليه والذى قلنا انه أفاد بمفهوم المخالفة أن اللجان القديمة لا يكون لها اختصاص بما لم يعرض عليها قبل بدء العمل بالقانون الجديد ، لأن الواقع أن منطوق نص المادة ٤١ المشار اليها هو الذى يعتبر استثناء من حكم القواعد العامة للمرافعات التى تقتضى بسريان القوانين المتعلقة بالاختصاص بأثر فوري ، وأن مفهومه المخالف هو الذى يتفق مع تلك

القواعد العامة • فإذا خلا القانون الجديد من مثل هذا النص الاستثنائي ، فإن ذلك يقتضى الرجوع فى تطبيقه الى الأصل العام ، وهو الذى تنص عليه المادة الأولى من قانون المرافعات التى تعترف للقوانين المعدلة للاختصاص بأثر فوري من تاريخ العمل بها يجعلها تسرى على الدعاوى التى لم يكن قد أقفل فيها باب المرافعة قبل ذلك •

لهذا نرى أن تحديد أجرة الأماكن المرخص فى اقامتها قبل ١٩٧٧/٩/٩ التى لم تعرض الطلبات الخاصة بها على اللجان السابقة حتى التاريخ المذكور يتعين رفعها الى اللجان الجديدة مباشرة • أما الطلبات التى كانت معروضة على اللجان القديمة فى ذلك التاريخ ، فيتعين إحالتها الى اللجان الجديدة ما لم يكن أقفل فيها باب المرافعة قبل ذلك •

وفى الحالتين تتولى لجان القانون ١٩٧٧/٤٩ تقدير أجرة الأماكن الخاضعة للقانون ١٩٦٩/٥٢ طبقاً لأحكام هذا القانون الأخير • فتقدر القيمة الايجارية على أساس ٥٪ من ثمن الأرض و ٨٪ من ثمن المبنى ، لا على أساس ٧٪ من ثمن الأرض و ١٠٪ من ثمن المبنى كما يقضى بذلك القانون ١٩٧٧/٤٩ ، ولا تسرى عليه أحكام المادتين ١٨ و ٢٠ من هذا القانون الأخير اللتين سيجى ذكرهما فى نبذتى ١٤٨ و ١٤٩ •

١٤٣ — وجوب اخطار اللجان المذكورة لتقوم بتحديد القيمة الايجارية — تنص المادة ١٣ من القانون ١٩٧٧/٤٩ على مثل ما تنص عليه المادة ٩ من القانون ١٩٦٩/٥٢ فى فقراتها الأربع الأولى ، فتوجب على مالك البناء فى موعد لا يجاوز ٣٠ يوماً من تاريخ نفاذ أول عقد ايجار أية وحدة من وحدات المبنى أو من تاريخ شغلها لأول مرة بأية صورة من صور الاشغال أن بخطر اللجنة المسار إليها فى المادة السابقة والتى يقع فى دائرتها المبنى لتقوم بتحديد أجرته وتوزيعها على وحداته بجم مراجعة ما تم انجازه ومطابقته للمواصفات الصادر على أساسها موافقة لجنة توجيه استثمارات أعمال البناء وترخيص المبنى ( الفقرة الأولى ) •

وللمستأجر أن يخطر اللجنة المذكورة بشغله المكان المؤجر ، وقد اشترط النص الجديد أن يكون هذا الاخطار بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول أو بطريق الايداع في سكرتارية اللجنة مقابل ايصال ( المادة ١٥ من اللائحة التنفيذية ) • ويجوز للجنة أن تقوم بالتقدير من تلقاء نفسها أو بناء على اخطار من الجهة المختصة بحصر العقارات المبنية ( يراجع في شأن ذلك ما تقدم في نبذة ١٢٥ ) •

#### ١٤٤ — أسس تقدير القيمة الاجبارية وفقا للقانون ١٩٧٧/٤٩ —

تنص المادة ١٤ من القانون ١٩٧٧/٤٩ على أن :

« تقدر أجرة المبنى المرخص في اقامته من تاريخ العمل بهذا القانون على الأسس الآتية :

( أ ) صافي عائد استثمار العقار بواقع ٧٪ من قيمة الأرض والمباني •

( ب ) مقابل استهلاك رأس المال ومصروفات الإصلاحات والصيانة والادارة بواقع ٣٪ من قيمة المباني •

« ومع مراعاة الاعفاءات المقررة في شأن الضريبة على العقارات المبنية يضاف الى الأجرة المحددة وفقا لما تقدم ما يخصها من الضرائب العقارية الأصلية والاضافية ، كل ذلك مع عدم الاخلال بالقوانين الأخرى الخاصة بالتزامات كل من المؤجرين والمستأجرين بشأن الضرائب والرسوم •

« ويلتزم المستأجر بأداء هذه الضرائب والرسوم الى المؤجر مع الأجرة الشهرية ويترتب على عدم الوفاء بها نفس النتائج المترتبة على عدم سداد الأجرة » ( ١١ ) •

---

( ١١ ) ينظر القانون رقم ١٩٧٣/١٢ بتعديل بعض احكام القانون =

ويلاحظ أن هذا النص لا يختلف كثيرا عن نص المادة ١٥ من القانون ١٩٦٩/٥٢ وعن نص المادة الأولى من القانون ١٩٦٢/٤٦ إلا في أنه رفع صافي عائد استثمار العقار من ٥٪ من قيمة الأرض والمباني إلى ٧٪ من تلك القيمة وأن ما يقضى به من أحكام لا يخرج فيما عدا ذلك عن الأحكام المسلمة من قبل في ظل القانونين المومي اليهما ، وهي تجمل في أن المشرع وضع أساسا لتحديد أجره هذه الفئة من الأماكن ويتكون كما بالنسبة للفئتين السابقتين من ثلاثة عناصر ، هي : (١) نسبة من قيمة الأرض هي فيما يتعلق بهذه الفئة ٧٪ ، (٢) نسبة من تكاليف المباني هي فيما يتعلق بهذه الفئة ١٥٪ ، (٣) قيمة الضرائب التي لا يرد عليها الاعفاء المقرر قانونا .

ولذلك سنكتفي هنا بعرض هذه الأحكام عرضا موجزا مع الاحالة في تفاصيلها الى ما تقدم في نبذة ٩٢ وما بعدها وفي نبذة ١٢٦ وما بعدها ، على أن نبرز ما استحدثه القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ من أحكام لم تكن موجودة في القانونين السامقين .

١٤٥ - **العنصر الأول :** ٧٪ من قيمة الأرض - تنص المادة ١٤ على أن تقدر أجره المبنى على أسس ، منها ( أولا ) صافي عائد استثمار العقار بواقع ٧٪ من قيمة الأرض .

وتنص المادة ١٥ على أن يكون تحديد أجره المبنى بعد انشائها على أساس تقدير قيمة الأرض وفقا لثمن المثل في عام ١٩٧٤ مع زيادة سنوية مقدارها ٧٪ لحين البناء .

---

= ١٩٥٤/٥٦ في شأن الضريبة على العقارات المبنية ، وقد أضاف الى هذا القانون الأخير مادة ١٥ مكررة تقضى بتقدير القيمة الإيجارية التي تربط على أساسها عوائد المبنى المستجدة على أساس ٦٠٪ من الإجرة الموضحة بترخيص المبنى ، وذلك بصفة مؤقتة الى أن يتم تقدير القيمة الإيجارية بصفة نهائية ( منشور في الجريدة الرسمية العدد ٢٤ في ٢٣ أغسطس ١٩٧٣ ) .

ويُظاھر من ذلك أن المشرع بعد أن رُفِعَ في المادة ١٤ نسبة عائد الاستثمار التي تُحسب على قيمة الأرض من ٥٪ إلى ٧٪ ، لاحظ اشتداد المضاربة في السنوات الأخيرة على قيمة أراضي البناء جعل هذه القيمة تقفز قفزات سريعة لا تتفق مع الأحوال العادية ، فعُدل عما كان ينص عليه القانون السابق من تقدير قيمة الأرض وفقاً لثمن المثل وقت البناء ، واتخذ أساساً لتقدير قيمة الأرض ثمن مثلها في عام ١٩٧٤ مزيداً بنسبة سنوية مقدارها ٧٪ لحين البناء (١٢) .

ويلاحظ أن هذا الحكم حكم موضوعي متعلق بتحديد الأجرة ،

---

(١٢) كانت الحكومة قد وضعت هذا النص في المشروع المقدم منها ، وجاء عنه في المفكرة الإيضاحية ما نصه :

« أما المادة ١٥ من المشروع ، فقد أدخلت بدورها تعديلاً جوهرياً على الأحكام الحالية في مجال تقدير قيمة الأرض ، حيث نسبت على أن يكون تقديرها وفقاً لثمن المثل عام ١٩٧٤ مع زيادة سنوية مقدارها ٧٪ لحين البناء ، وذلك تجنباً للطفرة غير الطبيعية في أسعار الأراضي التي ترجع إلى المضاربات والزيادة المصطنعة التي بدأت في الظهور منذ عام ١٩٧٣ ، ولذلك أخذ المشروع عام ١٩٧٤ سنة أساس ، ورأت لجنة الإسكان والمرافق والتعمير بمجلس الشعب رأياً مختلفاً أثبتته في تقريرها قائلة :

يتضمن مشروع الحكومة نصاً يقضي بأن يكون تقدير قيمة الأرض وفقاً لثمن المثل في عام ١٩٧٤ مع زيادة سنوية مقدارها ٧٪ لحين البناء ، وقد أرادت اللجنة أن هذا الحكم لا يحقق العدالة فضلاً عن أنه يساعد على الكثير من الانحرافات والتعقيدات ولا يشجع القادرين على البناء لاستغلال قدراتهم المالية للاسهام في حل أزمة الإسكان ، ذلك أن البعض قد اشترى الكثير من الأراضي في فترة لاحقة على عام ١٩٧٤ بأسعار قد تزيد على الأسعار التي كانت سائدة في هذا العام مضافاً إليها ،زيادة المقررة - ٧٪ سنوياً .

وللوعامة بين تقدير قيمة المباني الذي يتم على أساس التكلفة الفعلية كما ورد بمشروع الحكومة وبين تقدير قيمة الأراضي ، وهما عنصران مترابطان وأساسيان وبدونهما لا يقوم البناء ، لذلك رأت اللجنة تعديل أساس تقدير قيمة الأرض بحيث يكون وفقاً لثمن المثل وقت إصدار ترخيص البناء أو الشروع في الإنشاء بحسب الأحوال .

غلا يسرى الا على الأماكن التي تخضع أجرتها للقانون رقم ١٩٧٧/٤٩ ،  
أى التى رخص فى إقامتها ابتداء من ٩ سبتمبر ١٩٧٧ ، أما الأماكن التى  
رخص فى إقامتها قبل ذلك فقد تقدم أن المادة ٩ من القانون ذاته نصت  
على أن يستمر العمل فى شأن تحديد أجرتها بأحكام القوانين السابقة  
وذلك بالنسبة الى نطاق سريان كل منها . وعلى ذلك فإن الأماكن الداخلة  
فى نطاق تطبيق كل من القانونين ١٩٦٢/٤٦ و ١٩٦٩/٥٢ يسرى على  
تقدير قيمة الأرض المقامة عليها حكم هذين القانونين أى تقدير قيمتها  
بشئ المثل وقت اتمام البناء ولو تم بناؤها بعد بدء العمل بالقانون  
الجديد أى بعد ٩ سبتمبر ١٩٧٧ .

وقد نصت المادة ١٥ من القانون ١٩٧٧/٤٩ فى فقراتها الثانية  
والثالثة والرابعة على مثل ما كانت تنص عليه المادة ١١ من القانون  
١٩٦٩/٥٢ فى فقراتها المقابلة بشأن حساب قيمة الأرض بأكملها  
أو بعضها لاستنفاد البناء كل المسموح ببنائه عليها سطحا وارتفاعا  
أو عدم استنفاده ، غير اجمع فى شأنها ما تقدم فى نبذتى ٩٣ و ١٢٧ .

غير أنه يلاحظ أن القانون ١٩٧٧/٤٩ لم يورد فى المادة ١٤ منه  
مقابلا لنص الفقرة الخامسة من المادة ١١ من القانون ١٩٦٩/٥٢ ( التى

---

= ولعل فى ذلك ما يخفف من الآثار التى قد يخشاها البعض من ارتفاع  
"ثمان الاراضى وبالتالي ارتفاع اجاراتها ، لان اصدار الترخيص أو الشروع  
فى الانشاء يمثل نقطة البداية وغالبا ما يمتد البناء لفترة طويلة بعد ذلك .

غير أن الحكومة قد اعربت عن تيسكها بالنص الوارد فى مشروعها لانها  
تستهدف منه احكام الرقابة على اسعار الاراضى والحد من ارتفاعها بشكل  
اصح ملموسا دون أن يرجع هذا الارتفاع الى جهود اصحاب هذه الاراضى  
واغلبها لا يمثل الزيادة الطبيعية فى الاسعار وانما يعبر عن طفرات  
استغلالية " .

ولم يأخذ المجلس برأى اللجنة بل اقر المشروع الوارد من الحكومة .

كانت تطابق نص الفقرة الخامسة من المادة الثانية من القانون ٤٦/١٩٦٢ ) وهي التي كانت تنص على أنه « في حالة المساكن المستقلة والمباني ذات الصبغة الخاصة كالمدارس والمستشفيات ، يؤخذ في الاعتبار عند تحديد أجرة هذه الأبنية ، علاوة عن قيمة المباني ، قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق بأكملها بصرف النظر عن الحد الأقصى المسموح به لارتفاع البناء . فإذا جد أى تغيير في الوضع الذي بنى التقدير على أساسه يعاد تحديد الأجرة وفقاً للوضع الجديد » .

ولم يرد في مشروع القانون المذكور المقدم من الحكومة ولا في مذكرته الإيضاحية ولا في تقرير لجنة الاسكان بمجلس الشعب أى ذكر لسبب اغفال هذا النص ، ولعله لوحظ في ذلك ندرة اقامة مثل هذه المباني للتأجير في العهد الأخير نظراً لارتفاع قيمة الأرضى ارتفاعاً يجعل الناس تنصرف عن اقامة الفيلات ولأن مباني المدارس والمستشفيات لا يقيمها الأفراد لتأجيرها وانما تقيمها الجهات التي تستعملها بنفسها في هذه الأغراض .

وقد أوردت المادة ١٦ من القانون ٤٩/١٩٧٧ مثل نص المادة ١٢ من القانون ٥٢/١٩٦٩ الخاص باعادة تقدير قيمة الأرض عند تحديد الأجرة في حالة تلبية البناء ولكنها اكتفت في ذلك بمضى سنتين اثنتين من تاريخ انشاء المباني الأصلية بدلاً من خمس السنوات التي كانت تنص عليها المادة ١٢ سالفة الذكر ( راجع في ذلك ما تقدم في نبذة ٩٣ ) .

١٤٦ — **العنصر الثاني : ١٠٪ من قيمة المباني** — تنص المادة ١٤ من القانون ٤٩/١٩٧٧ على أن يدخل في حساب الأجرة — فوق صافي عائد استثمار الأرض بواقع ٧٪ من ثمن مثلها وفقاً لما تقدم — ١٠٪ من قيمة المباني . وتنص المادة ١٥ على أن يكون تقدير قيمة



المباني وفقا للتكلفة الفعلية وقت البناء (١٢مكررأول) ، وذلك دون التقيد بالأجرة المبدئية المقدرة للمبنى قبل انشائه (١٢مكررثان) مع الالتزام بمستوى المباني المبنين بالموافقة الصادر على أساسها ترخيص البناء ودون اعتداد بأية زيادة في المواصفات أثناء التنفيذ (١٣) .

(١٢مكررأول) نقض مدنى ٢٩ مارس ١٩٧٨ مجموعة أحكام النقض ٢٩ - ٩١٠ - ١٨٠ وقد أوضحت فيه المحكمة أن التكاليف الفعلية للمبنى يجب تقديرها وفقا لمعيار السوق وقت اتمام البناء عند تحديد الأجرة القانونية وأنه لا محل لاتخاذ متوسط الاسعار في الفترة من بدء الانشاء حتى تهايه .

(١٢مكررثان) نقض مدنى ٧ ديسمبر ١٩٨١ فى الطعن رقم ٥٥١ سنة ٤٥ ق .

(١٣) وتنص المادة ٢/١٦ من اللائحة التنفيذية على أن تتولى اللجنة المختصة تحديد الأجرة طبقا للقواعد والاسس التى نص عليها القانون المشار اليه ، وذلك بعد المعاينة والاطلاع على البيانات والمستندات المقمة من المالك ومراجعة ما تم انجازه ومطابقته للمواصفات الصادرة على اساسها موافقة لجنة توجيه استثمارات أعمال البناء وترخيص المباني .

وتوجب المادة ١/١٧ من اللائحة المذكورة على اللجنة - متى انقضت المدة التى حددها ليقوم فيها المالك باستكمال الاعمال والتشطيبات الواردة بالترخيص دون أن يقوم المالك باستكمالها - أن تجرى معاينة لتحديد التكاليف الفعلية .

وتنص المادة ٢/١٩ من تلك اللائحة على أنه يجب أن يتضمن قرار اللجنة بتحديد الأجرة الاسس الفنية والحسابية التى استندت عليها وبصفة خاصة تقديراتها لتقييم الارض والاساسات والمرافق والمباني وكافة عناصر التكلفة التى تم على أساسها تحديدها للأجرة ، كما يجب أن يتضمن القرار توزيع الأجرة على وحدات البناء ، وذلك بمراعاة نسب مساحة كل وحدة المساحة الكلية للمبنى وظروفها وصمتها والقرض من استهلاكها ، وكذلك ما يخص كل وحدة منها من الضرائب العقارية والرسوم طبقا للقانون .

ويقول الاستاذ ابو الوفا عن الاسس الفنية والحسابية التى يجب أن يستند اليها قرار اللجنة وأن يتضمن بياناتها أنها تشمل الوصف الهندسى للبناء واسس التقدير وهما من أهم بيانات القرار ، ويكون الطعن عليها مجديا فى أغلب الحالات ، وبعبارة أخرى فإن هذا الطعن يستوجب من المحكمة حتما الانتفات اليه لانه يعد بمثابة دفاع جوهري بتغيير به وجه الحقيقة فى التقدير ( المرجع السابق ص ٣١ ) .

ثم يقول « ويتصد بالوصف الهندسى مساحة الارض والجزء المبنى =

والعبارة الأولى الموضوع تحتها خط وردت في المشروع المقدم من الحكومة وجاء في شأنها في المذكرة الإيضاحية للمشروع أن المادة ١٥ نصت على أن : « يكون تقدير قيمة المباني وفقا للتكلفة الفعلية وقت البناء دون التقيد بالأجرة المبدئية المقررة للمبنى قبل انشائه » . وهو نص حاسم يكفل حقوق القائمين بالبناء ويقضى على كافة المشاكل الناشئة حاليا بسبب الانتقاص من التكاليف الفعلية » .

والعبارة التالية لها أضافتها لجنة الاسكان والمراقق بمجلس الشعب تعريزا لفاعلية قرارات اللجنة المنصوص عليها في المادة الأولى من القانون ١٩٧٦/١٠٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء التي نيط بها الموافقة على طلبات البناء وفقا لمواصفات ومعايير مستويات الاسكان المختلفة وأسس التكاليف التقديرية لكل مستوى منها والتي

---

= عليها ، وعدد الطوابق ، وعدد حجرات كل شقة وما بها من حمامات ومطابخ وصالات ، وما اذا كانت الحمامات ملونة أو بيضاء ، وما بها من أدوات صحية ونوع أرضياتها ، ونوع أرضيات الصالة والحجرات . الخ **ونوع طلاء الحوائط** ، وأسلاك الكهرباء وما اذا كانت مخفونة في الحوائط أو غير مخفونة ، وما اذا كانت مغطاة أو غير مغطاة . . . الخ . ونوع درجات السلم ، وما اذا كان يوجد سلم للخدم أو لا يوجد ونوعه ، ونوع أرضية مدخل المنزل ، وما يتعلق بالمصعد وكفائته ونوعه ، وما يتعلق بمسكينة رفع المياه وخزان المياه ، مع ملاحظة أن اللائحة التنفيذية توجب تقدير المصعد وخزان المياه وأجهزة التدفئة والتسخين على حدة ثم أضافتها إلى الأجرة ( المادة ٢/١٧ من اللائحة ) .

ويقصد بأسس التقدير ما قدرته اللجنة كتمن للأرض وللأساسات وللبدخل ، وتوزيع كل هذا على وحدات المبنى بنسبة مساحة كل وحدة للمساحة الكلية للمبنى ، ويراعى أيضا تحديد نسبة الاستفادة — أي نسبة الاستفادة كل وحدة سكنية من مجموع مرافق المبنى — ومدى الارتفاع المسبوح به للبناء بالاعتداد بالتوائين واللوائح . فإذا جاز ارتفاع البناء ثلاثين مترا جاز بناؤه من عشرة طوابق باحتساب ثلاثة أمتار لكل طابق ، ويتم الاعتداد بهذا الارتفاع — عند احتساب ما يخص كل وحدة من أجرة المصعد — ولو لم يستكمل البناء إلى عشرة طوابق . . . وهكذا ، ويكون القرار قد خالف القانون أن لم يعتد بالقيمة الفعلية وقت البناء عملا بصريح نص المادة ١٥ .

يصدر بتحديددها قرار من وزير الاسكان (١٤) .

وبين من هذا النص ومن أعماله التحضيرية المومي اليها أن  
المشرع قصد به انصاف أصحاب العقارات بتقدير تكاليف مبانهم  
بحسب تكلفتها الفعلية من واقع الأسعار الجارية فعلا في السوق وقت  
اتمام البناء (١٤مكرر) والتي تسفر عنها المناقصات العامة وما يماثلها ،  
كما قصد اعلان عدم موافقته على ما اتبع عملا في ظل القانونين  
السابقين من التقيد بالأسعار والفئات التي تحددها الجهات الادارية  
كقرار وزارة الاسكان الصادر في ٣١ ديسمبر ١٩٦٩ وقرارها رقم ٧٠٧  
لسنة ١٩٧٠ (١٥) .

(١٤) وجاء في تقرير اللجنة المذكورة الى مجلس الشعب في هذا الشأن  
ما يأتي :

كما اضافت اللجنة الى احكام تحديد قيمة المباني حكما هاما يستهدف  
الحفاظ على حقوق طالبي السكن ، وذلك بالنص على الالتزام بمستوى  
المباني المبين بالموافقة الصادر على اساسها ترخيص البناء وعدم الاعتداد  
بأية زيادة في المواصفات اثناء التنفيذ ، وليس في هذا الحكم أى اضرار  
بالملاك اذا ما لوحظ أن القانون ١٩٧٦/١٠٦ في شأن توجيه وتنظيم اعمال  
البناء يكفل لطالبي البناء الالتجاء الى اللجان المختصة لتعديل المواصفات  
اذا ما طرأت اسباب تدعو لذلك ، وبالتالي لا يحق لهم التعديل في المستوى  
بما يلحق تبعات جساما على المستاجر بزيادة الأجرة زيادة كبيرة عما هو  
وارد في ترخيص البناء .

وتولت اللجنة النظر الى ضرورة قيام لجان الايجارات والهيئات  
القضائية المختصة بنظر الطعون باستنباط التكاليف الفعلية من حقيقة وواقع  
الاسعار التي تسفر عنها المناقصات والمعاملات السنوية ضمانا لأن يتواءم  
مع القانون التطبيق الامثل الذي يكفل اعطاء كل ذي حق حقه » .

(١٤مكرر) نقض مدني ٢٩ مارس ١٩٧٨ مجموعة احكام النقض ٢٩ —  
٩١٠ ، ١٨٠ ، ونقض مدني ٣١ مارس ١٩٨٨ في الطعن رقم ٥٦٦ لسنة  
٥١ ق ، ونقض مدني ١٥ ديسمبر ١٩٨٣ في الطعن ١٣٣٢ سنة ٤٨ ق ،  
نقض مدني ١٩ مارس ١٩٨٤ في الطعن ٥٨٣ سنة ٤٩ ق .

(١٥) وردت في مواضع كثيرة من مناقشات مجلس الشعب للمادة ١١  
من مشروع القانون المتناولة بين التقدير المبدئي للقيمة الاجارية الذي يتم عند =

= الترخيص في البناء وبين تقديرها التقدير النهائي الذي يحصل طبقا للتكلفة الفعلية عندما يتم تشطيب البناء .

فقد ورد في مضبطة الجلسة الثانية والسبعين للمجلس المنعقدة في ١٩ يوليه ١٩٧٧ على لسان السيد العضو يوسف نصار قوله :

« ... سجد أن التكلفة الفعلية لا يمكن أن تتم ولا يمكن أن يحاسب عليها المالك بأي حال من الأحوال إلا بعد الانتهاء من البناء ، وعلى ذلك فمن باب تحصيل الحاصل أن تقدر اجرة مبدئية للمبنى طالما أن ما ستنتهي إليه في التقدير هي التكلفة الفعلية التي ستتم المحاسبة على أساسها بعد اتمام البناء بأكمله .

الى أن قال : لابد أن يظهر روح المشروع التي تعتمد على إطلاق يد المستثمر في القيام بالبناء على أن يكون العائد ائدى يصل إليه في هذه الحالة هو العائد الحقيقي الوارد في مشروع القانون وهو ١٠٪ من التكلفة الفعلية ، ولقد كانت وزارة الاسكان في الماضي تقدر بمبالغ معينة للتر من المباني من المستوى المتوسط وفوق المتوسط ، وكانت العلاقة بين المالك والمستاجر تحدد على هذا الأساس . وهذا ما ادى الى وضع المادة ١١ من مشروع القانون ، وطالما أننا نحن سنترك الامر للتكلفة الفعلية وسيكون التقدير بالتكلفة الفعلية ، فلا أرى اطلاقا داعيا لوجود هذه المادة برمتها في شقيها الاول والثاني .

وقد رد على ذلك السيد / كمال ابراهيم المستشار القانوني لوزارة الاسكان والتعمير ، ف أوضح أن المقصود بهذه المادة هو الرافعة بالمستأجرين ، فمن المعروف أن عقد الإيجار يسبق دائما تحديد الإيجار ، فلو حذفت هذه المادة ، فمعنى ذلك اعطاء فرصة للمالك لفرض اجرة اتفاقية فيها مغالاة لحين حضور لجنة تقدير الإيجارات وتحديد الاجرة .

وأضاف السيد / المهندس وزير الاسكان والتعمير الى ذلك أن أي مشروع هندسي يبدأ بتقاييس تقديرية واعطاء أسعار تقديرية وبمواصفات محددة ، وعلى أساس هذا التقدير المبدئي يقدم طلب الرخصة وتحدد تكاليف المبنى التقديرية ، وبعد ذلك يحسب العائد وتحدد الاجرة تحديدا مبدئيا . وعندما ينتهي تشطيب المبنى يتم التعاقد مع السكان طبقا لهذا التقدير المبدئي ، ثم تقوم لجنة تقدير الإيجارات للمعاينة للتأكد من تنفيذ المبنى طبقا للمواصفات وعدم مخالفته لها وتقدير اجرة المبنى التقدير النهائي .

وقال السيد العضو مصطفى كامل مراد .. هناك تقدير مبدئي للمبنى يحدد على أساسه الإيجار ، وعندما يتم تشطيب البناء يتم التقدير النهائي طبقا للتكلفة الفعلية ، أن السبب الأساسي الذي أدى لظهور مشكلة الخلو هو أن القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ قد جاء خلوا من مثل هذه المادة .

لقد كانت وزارة الاسكان ولجان تقدير الإيجارات تسيير على تقدير =

وقد نصت المادة ٢٢ من اللائحة التنفيذية رقم ٢٣٧/١٩٧٧ للقانون ١٠٦/١٩٧٦ في شأن توجييه وتنظيم أعمال البناء على أن تحسب التكاليف التقديرية سنويا أو كلما دعت الحاجة للمستويات المختلفة من المساكن على الأسس الموضحة بالمواد السابقة ووفقا لسعر السوق السائد محليا ، ونصها يفيد حتما إلغاء القرار رقم ٧٠٧/١٩٧٠ الصادر بتحديد تكلفة متر المبنى من المستويات المختلفة .

ويترتب على ذلك أن قرار اللجنة إذا لم يعتمد بتلك التكلفة الفعلية يقع مخالفا القانون ويستوجب الغاءه (١٥مكرر) .

---

ـ حكى ثابت ، فكان يقدر سعر المتر من الاسكان الشعبي بـ ١٢ جنيها ، والمتوسط بـ ١٤ جنيها ، وفوق المتوسط بـ ١٦ جنيها تسليم المفتاح . ولقد أدى ارتفاع الاسعار الى زيادة هذه التقديرات ، فقد وصلت التكلفة الفعلية للمتر من الاسكان الاقتصادي الى ٢٧ جنيها ، والمتوسط ٥٥ جنيها وفوق المتوسط ٨٠ جنيها ، وتجاوز الفاخر مائة الجنيه .

... ان هذه المادة حقيقة تعالج هذه المشكلة ، فقد ورد بها أن التقدير المبدئي للأجرة يكون وفقا لقرارات وزير الاسكان (أ) ويحدد فيها المواصفات والتكلفة التقديرية للبناء حسب المستويات المختلفة للاسكان ، ثم بعد التشطيط النهائي للبناء يتم التقدير النهائي للأجرة وفقا للتكلفة الفعلية .

وقال السيد العضو يوسف نصار ... ان تحديد سعر المتر حسب تقديرات وزارة الاسكان يتراوح بين ١٢ ج و ١٤ ج ، فلو غرض أن نرفع هذا السعر الى ٢٠ ج أو ٢٥ ج فلن نصل اطلاقا للتكلفة الفعلية . اننا نريد ان نوفر الامان .

وعقب السيد المهندس وزير الاسكان والتصميم على ذلك بقوله ان وضع التقدير المبدئي يراعى فيه اسعار السوق حاليا بعد زيادتها . أما التقدير الموصول به فهو التقدير النهائي ، ولكن التقدير المبدئي تقدير يتعتمد على أساسه ليبدأ على أساسه البناء .

وواضح من هذه المناقشة أن التقدير المبدئي يجب أن يتم عند الترخيص بالبناء على أساس اسعار السوق في ذلك الوقت بعد زيادتها ، وعلى أساسه يتم التعاقد ، الى أن يصير التقدير النهائي بعد تمام التشطيط وعلى أساس التكلفة الفعلية في ذلك الوقت أي حسب الاسعار السارية وقت اتمام البناء .

وقد تقدم أن المادتين ١٦/٢ و ١٧/١ من اللائحة التنفيذية قد أوجبتا على اللجنة معاينة المباني لتحديد تكاليفها الفعلية . وظاهر أن هذه المعاينة إجراء ضروري وجوهري لأنها هي الأساس الواجب التمويل عليه عند تقدير التكاليف الفعلية . فمن الواجب أن تتم في حضور أعضاء اللجنة أو على الأقل أعضائها الواجب حضورهم لصحة انعقادها ، والا كانت المعاينة باطلة ، ولا يجوز بناء تقدير الأجرة على أساسها ، ولا يصح أن يشارك عضو اللجنة في اتخاذ قرارها بتقدير الأجرة إذا لم يكن اشترك في معاينة العقار الذي يتضمن ذلك القرار بتقدير أجرته (١٦) .

وليس مؤدى ذلك ضرورة المحاسبة الفعلية من واقع عقود المقاولات ومستندات الصرف ، لأن مثل هذه المحاسبة متعذرة عملاً وتفتح أبواباً للجدل وللمبالغة أو التقلير . ولا مانع من الاستعاضة عنها بتقدير جراف لتكاليف المتر المربع وفقاً لسعر السوق وقت البناء يسترشد فيه كما تقول لجنة الاسكان بالأسعار التي تسفر عنها المناقصات التي تجربها جهات لا يتطرق شك إلى أعمالها ، مع ملاحظة التماثل أو التقارب بين المواصفات المرخص بها للمبنى المطلوب تقدير تكاليفه ومواصفات المناقصات المشار إليها وتقويم كل فرق بين هذه وتلك ، وعدم الاعتماد بأية زيادة في المواصفات المنفذة فعلاً عن المواصفات التي صدر على أساسها ترخيص البناء .

وقد شكلت في محافظة القاهرة لجنة استشارية عليا لتقدير أسعار التكلفة الفعلية لختلف مستويات مباني القطاع الخاص بالمحافظة وانتهت اللجنة في شهر يونيه ١٩٧٨ إلى تحديد الفئات الآتية :

---

(١٥) مكرر في هذا المعنى أبو الوفا ، في التعليل على النصوص الاجرائية في قانون اجار الاماكن سنة ١٩٧٨ ص ٣٢ تعليقا على المادة ١٢ من القانون .  
(١٦) المرجع السابق ص ٢٧ و ٢٨ .

### ( أ ) الاسكان من المستوى الاقتصادى :

وتتدرج مساحة الوحدة السكنية فيه وفقا لمكوناتها حتى ٦٠ م<sup>٢</sup> شاملة ما يخصها من مسطح السلالم التى تخدمها ، وقد قدرت اللجنة تكلفة المتر من هذا المستوى من ٢٥ جنيها الى ٣٠ جنيها •

### ( ب ) الاسكان من المستوى المتوسط :

وقد حددت مساحة الوحدة السكنية فيه وفقا لمكوناتها من ٥٠ م<sup>٢</sup> الى ٩٠ م<sup>٢</sup> شاملة ما يخصها من مسطح السلالم التى تخدمها ، وقد قدرت اللجنة تكلفة المتر من هذا المستوى من ٣٥ جنيها الى ٤٠ جنيها •

### ( ج ) الاسكان من فوق المتوسط :

وقد حددت مساحة الوحدة السكنية فيه وفقا لمكوناتها من ٧٥ م<sup>٢</sup> الى ١٢٥ م<sup>٢</sup> شاملة ما يخصها من مسطح السلالم التى تخدمها ، وقد قدرت اللجنة تكلفة المتر من هذا المستوى من ٤٥ جنيها الى ٥٥ جنيها للمتر •

### ( د ) الاسكان من المستوى الفاخر :

أكثر من ٥٥ جنيها للمتر (١٦مكرر) •

وجاء فى خطاب السيد وكيل لوزارة الاسكان والتعمير بمحافظة القاهرة الموجه الى رؤساء مأموريات الايرادات بتاريخ ١٥ يونيه ١٩٧٨ أنه رؤى ترك فجوة بين الفئات المحددة لكل مستوى والفئات المحددة

---

(١٦مكرر) انظر تفاصيل مواصفات كل من الفئات الاربع من المباني سالفة الذكر فى المواد ٣ وما بعدها من اللائحة التنفيذية للقانون ١٣٦/١٩٨١ . المنشورة فى ملحق هذا الجزء الاول من الكتاب .

للمستوى الذى يليه ، وذلك لكى تراعى اللجنة أنه اذا ما نفذت الوحدة السكنية بمواصفات تنخفض فى بعض بنودها عن الحد الأدنى لمواصفات المستوى حسب اللائحة التنفيذية للقانون ١٩٧٦/١٠٦ ، فإنه على اللجنة أن تحتسب تكلفة مبانى الوحدة على أساس ذئة تقل عن الفئة المحددة لهذا المستوى بما يوازى قيمة الخفض فى المواصفات (١٧) .

ويراجع فى سائر تطبيقات هذا النص نبذة ١٢٨ .

١٤٧ - وجوب توزيع مجموع العنصرين السابقين على الوحدات السكنية تمهيدا لحساب العنصر الثالث من عناصر تقدير الأجرة - يراجع فى ذلك ما تقدم فى نبذتى ٩٥ و ١٢٩ .

١٤٨ - العنصر الثالث : الضرائب التى لا يرد عليها الاعفاء - يراجع فى ذلك ما تقدم فى نبذة ٩٦ وما بعدها وفى نبذة ١٣٠ وبخاصة فى نبذة ٩٩ مكرر ويضاف الى ذلك أن المادة ١١ من القانون ١٩٨١/١٣٦ أعفت هذه الأماكن متى كانت مؤجرة لأغراض السكنى ابتداء من أول يناير ١٩٨٢ من جميع الضرائب العقارية الأصلية والاضافية ومن الضريبة العامة على الأيراد . أما ان كانت مؤجرة لغير السكنى فلا يشملها هذا الاعفاء لا طبقا للقانون ١٩٨١/١٣٦ ولا طبقا للقانون ١٩٧٧/٤٩ (١٧مكرر) .

١٤٩ - قرار لجنة تقدير القيمة الإيجارية ونفاذه باثر رجعى ورد الفروق - تنص المادة ١٧ من القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ على أن تكون قرارات لجان تحديد الأجرة نافذة رغم الطعن عليها ، وتعتبر

---

(١٧) قرب ما سيجىء فى نبذة ١٥٤ عما نصت عليه المادتان ٢ و ٣ من القانون ١٩٨١/١٣٦ .  
(١٧مكرر) نقض محضى ٢٣ فبراير ١٩٨٢ فى الطعن رقم ٩١٠ سنة ٤٨ ق .



نهائية اذا لم يظمن عليها في الميعاد أو فصل نهائيا في الطعن المقدم فيها  
في الميعاد (١٧ مكرثران) •

وتنص المادة ٢٢ منه على أن يلتزم المستأجر في حالة تحديد الأجرة  
بالزيادة عما هو منصوص عليه في العقد ، بأداء الفرق مقسما على  
أقساط شهرية لمدة مساوية للمدة التي استحق عنها أو بسداده كاملا اذا  
أراد اخلاء العين المؤجرة قبل انقضاء المدة المذكورة •

وعلى المؤجر أن يرد الى المستأجر فرق الأجرة عند تحديدها بما  
يقل عما هو منصوص عليه في العقد وبالطريقة المنصوص عليها في  
الفقرة السابقة » •

ويؤخذ من هذين النصين أن قرار اللجنة يكون واجب النفاذ  
غورا دون انتظار لانقضاء ميعاد الطعن فيه أو للفصل في الطعن •  
ويكون له أثر رجعي من تاريخ التعاقد بدليل ما نصت عليه المادة ٢٢  
سالفه الذكر من وجوب المحاسبة بين الطرفين على أساسه عن المدة  
السابقة •

ونظر في ذلك وفي استنفاد اللجنة ولايتها باصدار قرارها ، وفي  
ولايتها في اصدار قرار تكميلي بسبب اضافة بعض المرافق التكميلية  
كالمساعد وأجهزة التسخين أو التكييف ما تقدم في بندي ١٠٤ و ١٣١ •

١٥٠ — الطعن في قرار اللجنة أمام المحكمة الابتدائية الكائن في  
دائرتها المكان المؤجر — تنص المادة ١٨ من القانون ٤٩/١٩٧٧ على أن  
يكون الطعن على قرارات لجان تحديد الأجرة خلال ثلاثين يوما من تاريخ  
الاخطار بصدور قرار اللجنة أمام المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها

---

(١٧ مكرثران) نقض مدني ٢١ أبريل ١٩٨٨ في الطعن رقم ٢٥٧٣ سنة

٥٢ ق •

المكان المؤجر ، ويلحق بتشكّلها مهندس معمارى أو مدنى مقيد بنقابة المهندسين من الدرجة الثانية على الأقل ومن غير القائمين بتحديد الأجرة يختاره المحافظ لمدة سنتين قابلة للتجديد ، ولا يكون له صوت معدود فى المداولة . ويحلف المهندس يمينا أمام احدى دوائر الاستئناف المختصة بأن يؤدى عمله بصدق وأمانة » .

ومفاد ذلك أن قرار اللجنة يجب أن يخطر به ذور الشأن فيه ، وهم المؤجر والمستأجرون جميعا ، وأنه يكون قابلا للطعن فيه من أيهم خلال ثلاثين يوما من تاريخ اخطاره به (١٨) إذا كان عقد الايجار قد سرى قبل صدور قرار اللجنة (١٨مكرر) ، أى أن ميعاد الطعن يبدأ

(١٨) ولا يجوز بعد انقضاء ميعاد الطعن بالنسبة لاحد الخصوم ان يفيد من طعن حصه ليرفع طعنا مقابلا ( ابو ألونا فى ١٩٧٨ ص ٥٧ ) . ولا يسرى هذا الميعاد على الدعوى التى يرفعها المستأجر بطلب خفض الأجرة الواردة فى عقد الايجار الى القيمة الاجارية التى حددتها اللجنة ، لان هذا الطلب ليس طعنا فى قرار اللجنة ، وانما اعمالا لهذا القرار فلا يقتيد بميعاد الطعن فيه . فى هذا المعنى نقض محنى ٢٤ يناير ١٩٨٣ فى الطعن رقم ١٧٦ سنة ٤٨ ق ، وقد جاء فيه : « أن قاضى الدعوى — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — يلزم فى كل حال باعطاء الدعوى وصفها الحق واسباغ التكييف القانونى الصحيح عليها . لما كان ذلك ، وكان الثابت من الأوراق ان الطاعنة اقامت دعواها امام محكمة اول درجة طالبة تحديد اجرة الشقة موضوع النزاع ببلغ ١١ ج باعتبار ان هذه الأجرة هى الأجرة القانونية لتلك الشقة ، ثم تمسكها فى مذكرتها المقدمة امام محكمة الاستئناف بأنها هدفّت من دعواها تطبيق قرار لجنة تصديق الأجرة الذى قسّر ببلغ ١١ جنيه ٩٠٠ ملزم على الشقة المذكورة استنادا منها الى ان المطعون ضده أجرى تغييرا فى بيانات سجلات مأمورية الضرائب العقارية وادخل الفس على زوجها عند استجاره الشقة وتوصل بذلك الى جعل الأجرة ٢٢ جنيه و ٥٠٠ ملزم بدلا من الأجرة التى قدرتها اللجنة ، فان التكييف القانونى الصحيح للدعوى وفق طلبات الطاعنة انها اتبعت بطلب تعديل الأجرة المخصوص عليها فى عقد ايجار الشقة موضوع النزاع الى الأجرة التى حددتها لجنة تحديد الأجرة وهى دعوى لم يوجب المشرع اقامتها خلال اجل معين ، واذا كيف الحكم المطعون فيه الدعوى بأنها طعن على قرار لجنة تصديق الأجرة الخاص بالشقة موضوع التداعى وذهب الى عدم قبوله لرفعه بعد الميعاد ، فانه يكون قد اخطأ فى تطبيق القانون بما يستوجب نقضه » .

(١٨مكرر) نقض مدنى اول يونيه ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٣٥٣ سنة =

بالنسبة الى كل منهم من تاريخ اخطاره (١٨ مكرثران) ، وأن الطعن يرفع الى المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها المكان المؤجر ، وهذا تعيين للاختصاصين النوعي والمحلي بالنسبة لهذا الطعن يعتبر خروجاً على حكم القواعد العامة التي أحالت اليها المادة ٥ من القانون ذاته ، ( وفي هذا يتفق حكم القواعد العامة التي أحالت اليها المادة ٥ المشار اليها مع أحكام القانون ذاته ) •

وتسهيلاً لعمل المحكمة واختصاراً للوقت الذي كان يضيع في إحالة الدعوى الى خبير وفي اتخاذ الخبير اجراءات اعلان الخصوم ونظر الدعوى وتحقيقها على حدة ثم رفع تقريره الى المحكمة ومناقشة الخصوم اياه ... الخ • نصت المادة ١٨ سالفه الذكر على أن يلحق بتشكيل المحكمة الابتدائية المشار اليها عند نظرها الطعن في قرار تقدير الأجرة مهندس معماري أو مدني مقيّد بنقابة المهندسين من الدرجة الثانية على الأقل ( الأمر الذي يفترض فيه أن يكون موظفاً في الحكومة أو في القطاع العام ) ومن غير القائمين بتحديد الأجرة يختاره المحافظ لمدة سنتين قابلة للتجديد ولا يكون له صوت معدود في المداولة ويحلف هذا المهندس يميناً أمام احدى دوائر الاستئناف المختصة بأن يؤدي عمله بصدق وأمانة (١٩) •

وفي هذا يختلف حكم القانون ٤٩/١٩٧٧ مع حكم القانون

---

= ٥٢ ق ، وقد جاء فيه أن اثبات صدور قرار اللجنة قبل بدء سريان عقد الإيجار يقع على عاتق المستأجر •

(١٨ مكرثران) ويبدأ هذا الميعاد بالنسبة الى كل منهم من تاريخ اخطاره بقرار اللجنة بكتاب مسجل بعلم الوصول ، ويعتبر علم الوصول هو دليل ثبوت وصول الاخطار ولا يكفي اثبات حصوله بلف اللجنة ( نقض مدني أول مارس ١٩٧٨ مجموعة أحكام النقض ٢٩ — ٦٤٧ — ١٢٧ ) •

(١٩) ويقول الاستاذ ابو الوفا انه يشترط في المهندس الذي يلحق بالمحكمة عند نظر الطعن في تقدير اجرة الامكن الخاضعة للقانون ٤٩/١٩٧٧ الشروط الاتية ، والا كانت الاجراءات باطلة : =

= (١) أن يكون مهندسا معياريا أو مدنيا .

(٢) أن يكون مقيدا بـتقابلة المهندسين في جمهورية مصر العربية .

(٣) أن يكون من الدرجة الثانية على الأقل حتى يتحقق من توافر خبرته .

(٤) ألا يكون من القائمين بتحديد الاجرة وقت اختياره حتى لا يقوم في وقت واحد بالمشاركة في تقدير الاجرة كعضو في لجان التقدير وبالمشاركة في نظر النظم من هذا التقدير كعضو في المحكمة التي تنظر التظلم .

(٥) ألا يكون قد سبق له ابداء الرأي في ذات موضوع الطعن أو في شق منه ... وذلك لأن سبق ابدائه لرأيه يشل حسن تقديره ... الخ .

(٦) أن يصدر قرار من المحافظ المختص باختياره لمدة سنتين قابلة للتجديد .

(٧) أن يحلف يمينا امام إحدى دوائر محكمة الاستئناف بأن يؤدي عمله بصدق وأمانة . ويكفى أن يحلف المهندس اليمين مرة واحدة ولو تجددت مدة اختياره أو أعيد اختياره بعد فترة انقطاع .

ومخالفة أى شرط من هذه الشروط السبعة يعتبر خطأ في تطبيق قانون المساكن ويجوز استئناف الحكم الصادر بتقدير الاجرة عملا بالمادة ٢٠ من قانون المساكن ، بسبب بطلانه لنخلف انهاء التي تصد القانون حمايتها بها أوجبه وحصلت فيه المخالفة ، وذلك عملا بالعبارة الأخيرة من المادة ٢٠ مرافعات .

وتنص المادة ١٨ من القانون على أن هذا المهندس الملحق بهيئة المحكمة لا يكون له صوت محدود في المداولة التي تسبق اصدار الحكم بعد انتهائ المرافعة . ومعنى هذا وجوب مشاركته في هذه المداولة حتى يتحقق المقصود من إلحاقه بهيئة المحكمة فيكون بمثابة خبير فنى محايد اطلع على ما اطلعت عليه المحكمة ، وسبع ما سمعته ، وعندئذ يكون لتقديره الفنى المالحظ — وهو يجلس في منصة العدالة — اثره الطيب في معاونته المحكمة على اعداد التقدير العادل ، دون أن يشترك فيما لا يختص هو به .

ويقصد بداهة بالحاق المهندس بتشكيل المحكمة أن يحضر مع هيئة المحكمة جميع جلسات نظير الدعوى ، والا كانت الاجراءات باطللة ، لأن المشرع يقصد أن يشترك المهندس مع المحكمة في سماع كل المرافعة عملا بالمادة ١٦٧ مرافعات ، وعملا بأسس التقاضي التي تستوجب أن من يشترك في المداولة وفي اصدار الحكم من القضاة هم الذين سمعوا منهم المرافعة ، وبالتالي اذا تولى المهندس أو نقل أو عزل أو استقال من عمله وحل غيرهِ محله قبل صدور الحكم في الدعوى ، وجبت إعادة فتح باب المرافعة فيها وسماع اقوال الخصوم وطلباتهم الختامية امام الهيئة الجديدة قبل اصدار المحكمة الحكم فيها .

=

١٩٦٩/٥٢ حيث ان هذا القانون الأخير لم يلحق بالمحكمة الابتدائية التي تنظر الطعن في تقدير الأجرة مهندساً يحلف يمينا بأن يؤدي عمله بصدق وأمانة ، وهو الفرق الذي رتب عليه المشرع في القانون ١٩٧٧/٤٩ أن يكون حكم المحكمة التي تضم مهندساً عند نظرها الطعن في تقدير الأجرة حكماً نهائياً لا يجوز النقض فيه بالاستئناف الا لخطأ في القانون .

وتنص المادة ١٩/١ بأن على قلم كتاب المحكمة اخطار جميع المستأجرين لباقي وحدات المبنى بالطعن (٢٠) ، وبالجلسة المصودة لنظره وذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول (٢١) . ويفيد

---

= ويجب اشتراك المهندس في المداولة والا كان الحكم باطلا ويجب حضور المهندس الذي اشترك في المداولة — مع هيئة المحكة — تلاوة الحكم عملاً بالمادة ١٧٠ مرافعات ، لما في هذا الحضور من معنى المشاركة في المداولة التي سبقت اصداره ، والا كانت الإجراءات باطلة . ويتطلب القانون حضور القضاة الذين اشتركوا في المداولة جلسة النطق بالحكم في هذا من دلالاته على مشاركتهم جميعاً في اعداده واصداره — ولو لم يصدر بجمعهم وكان احدهم معترضاً عليه . واذا كان القاضي الذي صدر الحكم مخالفاً لرأيه ملزماً بالحضور جلسة النطق به ، فمن باب أولى يتطلب القانون حضور المهندس الذي ألقى برأيه الفني قبل صدور الحكم هذه الجلسة .

ومما تقدم يتضح ان المهندس الملحق بتشكيل المحكمة :

(١) يلزم بالحضور في جميع جلسات المرافعة والا كانت الإجراءات باطلة . وله الاطلاع على كافة أوراق القضية .

(٢) يلزم بالاشتراك في المداولة ، والا كانت الإجراءات باطلة .

(٣) يلزم بالحضور جلسة النطق بالحكم ، والا كان باطلا ، ما لم يوقع على مسودة الحكم المشتبهة على منطوقه واسبابه ، وبشبه ذلك في الحكم .

(٤) انظر أبو الوفا في المرجع السابق ص ٧٠ حيث يقول بوجوب اخطار قلم الكتاب جميع المستأجرين الذين لم يطعنوا بطعن الطاعن من المستأجرين ويقيس على ذلك وجوب اخطار باقي الملاك — الذين لم يطعنوا — بطعن الطاعن .

(٥) وجاء في تقرير لجنة الاسكان والمرافق والتعمير بمجلس الشعب عن مشروع القانون ١٩٧٧/٤٩ انه غنى عن البيان انه وفقاً للقواعد العامة =

من الحكم الذي يصدر في طعن أحد المستأجرين بتخفيض أجرة وحدته بناء على تعديل حساب التكاليف ، باقى مستأجرى وحدات المبنى ذاته الذين لم يطعنوا على قرار اللجنة (٢١مكرر) .

ولم يبين القانون طريقة رفع الطعن الى المحكمة ، فقتبع في ذلك القواعد العامة في الاجراءات المدنية ( يراجع في ذلك نبذة ١٣٣ ) ( ٢٢ ) .

وتنص المادة ١٩/٢ على أن يترتب على قبول الطعن اعادة النظر في تقدير أجرة باقى الوحدات التي شملها قرار لجنة تحديد الأجرة ويعتبر الحكم الصادر في الطعن ملزما لكل من المالك والمستأجرين ( وهي تقابل المادة ١٣/٤ من ق ١٩٦٩/٥٢ ( تراجع نبذة ١٣٣ ) .

وتنص المادة ٢١ على أنه اذا لم تكن العين مؤجرة وقت صدور قرار لجنة تحديد الأجرة ، جاز لأول مستأجر لها أن يطعن على هذا القرار خلال ثلاثين يوما من تاريخ نفاذ عقده . وفي هذه الحالة يقتصر أثر الحكم الصادر في الطعن على أجرة الوحدة التي يشغلها الطاعن وحدها دون باقى وحدات المبنى ( وهي تطابق المادة ١٤ من ق ٥٢/١٩٦٩ ، راجع في ذلك نبذة ١٣٣ ) .

---

= لا يجوز الاضرار بالمستأجر الذي لم يتم اخطاره ، فبמיד من الحكم شأنه شأن المستأجر الذي تم اخطاره ، فضلا عما تقتله القواعد العامة من حق للمستأجر الذي لم يتناوله الاضرار في التمسك بالبطان باعتبار ان الاضرار من الاجراءات الجوهرية ، علاوة على حقه في التعويض ان كان له محل .

(٢١مكرر) نقض مدنى ١٧ أبريل ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٩٦ لسنة ٥١ ق .

(٢٢) ولم ينص القانون على أن حكم المحكمة الابتدائية في الطعن يكون واجب التنفيذ بقوة القانون كما نص على ذلك بالنسبة لقرار اللجنة ، ولكن يجوز للمحكمة أن تقضى بشمول حكمها بالنفاذ المعجل بناء على نص المادة ٦/٢٩٠ مرفعات ( في هذا المعنى أبو الوفا في المرجع المسالك ذكره ص ٥٦ ) .

يطبقا للقواعد العامة في قانون المرافعات كان يتعين أن تسرى  
هذه الأحكام الجديدة المتعلقة بالطعن في قرارات لجان تقدير الاجازات  
بأثر غوري ، فتسرى على كافة الطعون التي تقدم بعد بدء العمل  
بالقانون الجديد ، وكذلك تسرى على الطعون المنظورة أمام المحاكم وقت  
صدوره ، فيتعين إحالتها الى دوائر ملحق بها مهندس طبقا لما تقضى  
به المادة ١٨ من القانون الجديد ويكون حكمها غير قابل للطعن فيه  
الا من طريق الاستئناف لسبب واحد هو الخطأ في تطبيق القانون كما  
سيجيء في نبذة ١٥١ •

غير أن المشرع لم يترك هذا الأمر لحكم القواعد العامة المشار  
اليها ، فخص في المادة ٨٥ من القانون ١٩٧٧/٤٩ على أن تستمر المحاكم  
في نظر الدعاوى التي أقيمت قبل العمل بهذا القانون طبقا للقواعد  
والاجراءات السارية قبل نفاذه ، وبناء على هذا النص لا تسرى  
الأحكام الجديدة المتعلقة بالحاق مهندس بهيئة المحكمة الابتدائية  
وبقصر الاستئناف على حالة الخطأ في القانون ، على الدعاوى التي أقيمت  
قبل العمل بالقانون الجديد ، وانما يستمر العمل في شأنها وفقا للأحكام  
المعمول بها قبل نفاذه • وكذلك فيما يتعلق بجواز الطعن فيه وتحديد  
الجهة التي تنظر في الطعن (٢٢مكرر) •

وقد قضت طبقا لذلك محكمة النقض واطرد قضاؤها على أن  
لا انطباق لأحكام قانون الاجازات الجديد رقم ١٩٧٧/٤٩ على ما وقع  
وتحقق من أوضاع قبله ، وهو ما حرص المشرع على تأكيده بما نص  
عليه في المادة ٨٥ منه من أن تستمر المحاكم في نظر الدعاوى التي أقيمت  
قبل العمل بهذا القانون طبقا للقواعد والاجراءات السارية قبل نفاذه ،  
بما مؤداه استمرار تطبيق أحكام القانون السابق رقم ١٩٦٩/٥٢

بأنسبة للمنازعات التي رفعت بها دعاوى قبل نفاذ القانون الحالي والتي لم يصدر فيها الحكم نهائيا حتى بدء العمل بالقانون ٤٩/ ١٩٧٧ (٢٢ مكرثران) . فالحكم المطعون فيه اذ قضى بانعدام الحكم المستأنف تأسيسا على صدوره من محكمة لم تشكل طبقا لنص المادة ١٨ من القانون ٤٩/ ١٩٧٧ في حين أن الدعوى قد أقيمت في ظل القانون السابق والذي لم يتضمن نصا مماثلا لنص المادة ١٨ سالفه الذكر يكون معنيا بمخالفة القانون (٢٣) .

(٢٢ مكرثران) في هذا المعنى نقض مدنى ٢٤ يناير ١٩٨١ في الطعن رقم ٧٢٢ لسنة ٤٨ ق وقد جاء فيه : « ان النص في المادة ٨٥ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على ان تستمر المحاكم في نظر الدعاوى التي اقيمت قبل العمل بهذا القانون طبقا للقواعد والاجراءات السارية قبل نفاذه ، يدل — على — جري به قضاء هذه المحكمة — على استمرار القانون السابق في التطبيق بالنسبة للمنازعات التي رفعت بها دعاوى قبل نفاذ القانون الحالي ، لان النص في هذه المادة على سريان القواعد والاجراءات المعمول بها قبل نفاذ القانون الجديد على ما كان قد رفع من دعاوى قبل ذلك ، لا ينصرف الى الاحكام الموضوعية التي احتواها القانون المذكور وهو ما اصحت عنه المناقشات البرلمانية في هذا الشأن ، واذا جازت صياغة المادة ٨٥ سالفه البيان عامة مطلقة تشمل الاجراءات وما يتعلق بالاختصاص والمواعيد وطرق الطعن في الاحكام ، فانه لا يجوز قصر نطاقها على مرحلة نظر الدعوى امام محكمة اول درجة دون محكمة الاستئناف ، اذ في ذلك تخصيص لمعومها وتقييد لاطلاقها بغير مخصص . وترتبيا على ما تقدم فان حكم تلك المادة يسرى على الدعاوى التي تكرر قد اقيمت قبل نفاذ القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بمرأطها المختلفة مادام ان القانون الجديد قد ادركا ، ولما كان الثابت من أوراق الطعن ان الطاعن اقام دعواه رقم ٧٩٥٩ لسنة ١٩٧٦ مدنى كلى شمال القاهرة في ١١ نوفمبر ١٩٧٦ اى في ظل العمل بالقانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الذى كان يجيز الطعن في الاحكام طبقا للقواعد العامة وقبل نفاذ القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، واذا ادرك هذا الاخير تلك الدعوى قبل الفصل فيها وكذلك الاستئناف المرفوع عن الحكم الصادر فيها ، فانه يتعين تطبيق القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ وذلك اعمالا لحكم المادة ٨٥ سالفه البيان ، واذا خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بعدم جواز الاستئناف لاتفاء الخطأ في تطبيق القانون ، فانه يكون قد اخطأ في تطبيق القانون بما يستوجب نقضه » .

وفي هذا المعنى أيضا استئناف الاسكندرية — الدائرة ١٤ مسلكن — في الاستئناف رقم ٣٩١ لسنة ٣٤ ق .  
(٢٣) نقض مدنى ٢١ مايو ١٩٨٠ في الطعن رقم ٤٥/١٠٢٨ ق ، =



ونحن نذهب — فوق ذلك — إلى القول بأن الدعاوى المتعلقة بتقدير أجرة الأملكن التي تخضع للقانون رقم ١٩٦٩/٥٢ ، ولو أقيمت بعد العمل بالقانون رقم ١٩٧٧/٤٩ لا تسرى عليها هي أيضا أحكام المادتين ١٨ و ٢٠ من هذا القانون ، وذلك لأن هاتين المادتين قد وردتا في الفصل الثانى ( من الباب الأول من هذا القانون ) المعنون في تحديد وتقدير الأجرة ، وهو يقابل الفصل الثانى من الباب الأول من القانون ١٩٦٩/٥٢ ، ذلك الفصل المعنون هو أيضا في تحديد وتقدير الأجرة والذي خلا مما يماثل نص المادتين ١٨ و ٢٠ سالفتى الذكر . وقد نصت المادة ٩ من القانون ١٩٧٧/٤٩ على أن يستمر العمل بأحكام القانون ١٩٦٩/٥٢ المحددة للأجرة والأحكام المقررة على مخالفتها بالنسبة لتحديد أجرة الأملكن الخاضعة لهذا القانون الأخير . ومما لا شك فيه أن أحكام تحديد الأجرة الواردة في القانون ١٩٦٩/٥٢ ليست فيها ما يقابل المادتين ١٨ و ٢٠ من القانون ١٩٧٧/٤٩ ، فتسرى أحكام القانون ١٩٦٩/٥٢ المتعلقة بتحديد أجرة الأملكن الخاضعة له حتى على الدعاوى التي تقام بعد نفاذ القانون ١٩٧٧/٤٩ (٢٤) ، وهذا هو الهدف الصريح من نص المادة ٩ من هذا القانون .

ولا يصح القول بغير ذلك استدلالا بمفهوم المخالفة لنص المادة ٨٥ من القانون ١٩٧٧/٤٩ ، وذلك ( أولا ) لأنه من المسلم أن المفهوم المخالف لنص ما يجب أن يؤخذ فيه بمنتهى الحذر لاحتمال عدم موافقته إرادة المشرع الحقيقية (٢٥) ، و ( ثانيا ) لأن هذا المفهوم المخالف

---

= وايضا ٢٨ يونيه ١٩٨٠ في الطعن رقم ١٥٨٢/٤٩ ق ، وايضا ١٧ يناير ١٩٨١ في الطعن رقم ٨٣ سنة ٥٠ ق ، ٢ يناير ١٩٨١ في الطعن رقم ٧٢٢ سنة ٤٨ ق ، وتقضى مدنى ١٧ ديسمبر ١٩٨١ في الطعن رقم ١٦٩٤ سنة ٥٥ ق .

(٢٤) ابو الوفا في التعليل على النصوص الاجرائية في قانون المساكن سنة ١٩٧٨ ص ٥٥ وايضا ص ١١ .

(٢٥) كابل مرسى في شرح الباب التمهيدى للقانون المدنى ص ٩٢ نبذة ١٦١ ، سليمان مرقص في الواقى ج ١ في المدخل للعلوم القانونية وشرح =

يتعارض تعارضا واضحا مع حكم المادة ٩ من القانون ذاته الذى يقضى باستمرار العمل بأحكام تحديد الأجرة الواردة فى القانون ١٩٦٩/٥٣ على الأماكن الداخلة فى نطاق سريانه بحسب تاريخ انشائها ، ولأن حكم المفهوم المخالف المذكور حكم عام يشمل جميع أنواع الدعاوى الناشئة عن تطبيق قانون ايجار الأماكن ، سواء كانت دعاوى تحديد أجرة أو دعاوى اخلاء أو غيرها فى حين أن نص المادة ٩ من القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ يتضمن حكما خاصا بدعاوى تقدير الأجرة وتحديد اها . ومن المسلم أنه عند تعارض النصوص ينسخ النص الخاص النص العام ، هذا فضلا عن أنه حتى فى التعارض بين بعض النصوص العامة وبعضها ، أو بين النصوص الخاصة ومثيلاتها ، فإنه من المسلم أن الحكم المستفاد عن عبارة النص ( أى معنى العبارة ) يرجع على الحكم المستفاد من دلالة النص ، سواء كانت الدلالة بمفهوم الموافقة أو بمفهوم المخالفة (٢٦) ، اذ لا عبرة للدلالة فى مقابلة النص الصريح ( المادة ١٣ من المجلة ) .

١٥١ — قصر الطعن فى حكم المحكمة الابتدائية الفاصل فى الطعن فى قرار لجنة تقدير الأجرة على حالة الخطأ فى تطبيق القانون وعدم قابلية حكم محكمة الاستئناف فيه لأى طعن — تنص المادة ٢٠ من ق ١٩٧٧/٤٩ على أن لا يجوز الطعن فى الحكم الصادر من المحكمة المشار إليها فى المادة ١٨ الا لخطأ فى تطبيق القانون (٢٦مكرر) .

---

= الباب التمهيدى للقانون المبنى سنة ١٩٨٧ نبذة ١٢٩ ، مارتى ورينو فى شرح القانون المبنى ج ١ نبذة ١٠٤ .  
(٢٦) سليمان مرقس فى مؤلفه آلف الفكر نبذة ١٢٩ .

(٢٦مكرر) وقالت محكمة النقض فى ذلك ان مؤدى نص المادتين ١٨ ، ٢٠ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ان المشرع استثناء من القاعدة العامة للطعن على الاحكام ، جعل التقاضى فى منازعات تحديد القيمة الاجبارية للوحدتين السكنيتين على درجتين فقط ، وحذر الطعن بأى وجه من أوجه الطعن فى الاحكام التى تصدرها المحاكم الاستئنافية فى هذه الخصومات ( نقض مبنى ١١ نوفمبر ١٩٨٥ فى الطعن رقم ٧٠٦ سنة ٥٠ ق ايجارات ، وايضا ١٦ مايو =

ويكون الطعن أمام محكمة الاستئناف خلال ثلاثين يوما من تاريخ صدور الحكم وذلك بصحيفة تقدم الى قلم كتاب المحكمة يوضح بها أسماء الخصوم ومحال اقامتهم وتاريخ الحكم المطعون عليه وأوجه الطعن .

ويكون حكمها غير قابل للطعن فيه بأى وجه من أوجه الطعن (٢٦مكرر ثان) .

= ١٩٨٥ في الطعن رقم ٦٥٧ سنة ٥٠ ق اجارات ، وايضا ١٠ يونيو ١٩٨٥ في الطعن رقم ٣٤١ سنة ٥٠ ق اجارات ، ٣٠ أبريل ١٩٨٩ في الطعن رقم ١٧١١ سنة ٥١ ق . فاذا كان الحكم الاستثنائي صادرا بالغاء قرار اللجنة المطعون عليه وعدم اختصاصها بتحديد اجرة عقار النزاع لعدم سريان احكام قانون ايجار الاماكن على المنطقة الكائن بها هذا العقار فانه يكون قابلا للطعن فيه بطريق النقض (نقض مدني ٤ مايو ١٩٨٨ في الطعن رقم ٩٧٧ سنة ٥٢ ق ، ٢٨ ديسمبر ١٩٨٧ في الطعن رقم ٧٦٢ سنة ٥١ ق ) .

(٢٦مكرر ثان) نقض مدني ٢٨ ديسمبر ١٩٨٧ في الطعن رقم ٧٦٢ سنة ٥١ ق وقد جاء فيه ان الاحكام الصادرة في الطعون على قرارات لجنة تحديد الاجرة للاماكن الخاضعة للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لا يجوز استئنافها الا لخطا في تطبيق القانون طالما انها لم تفصل الا في تقدير القيمة الاجارية طبقا لذلك القانون ، اما ان فصلت في امر يخرج عن ذلك كالمنازعة في تطبيق قرار مجلس الوزراء رقم ١٩٠ لسنة ١٩٧٥ بشأن تخفيض اجرة بعض المساكن ، فيجوز الطعن عليها بالاستئناف وفقا للقواعد العامة . وكذلك الحكم الذي يصدر في اختصاص المحكمة بنظر الطعن او بعدم اختصاصها ، فانه يكون قابلا للطعن بالنقض وفقا للقواعد العامة .

وفي هذا المعنى ايضا نقض مدني ٤ مايو ١٩٨٨ في الطعن رقم ٩٧٧ سنة ٥٢ ق ، نقض مدني ٢٨ اكتوبر ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٤٠٣ سنة ٥٠ ق ، ٩ ديسمبر ١٩٨٧ في الطعن رقم ٥٧٨ سنة ٥٠ ق ، ٢٠ يناير ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٨٢ سنة ٥١ ق ، ٣ مايو ١٩٨٨ في الطعن رقم ٨٥٢ سنة ٥١ ق ، ١٨ فبراير ١٩٨٨ في الطعن رقم ٧٠٨ سنة ٥١ ق ، ٢٤ مارس ١٩٨٨ في الطعن رقم ٣٠٤ سنة ٥١ ق ، ٢٤ مارس ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٤٤٩ سنة ٥١ ق ، ١٨ مايو ١٩٨٩ في الطعن رقم ١٩٩ سنة ٥٢ ق ، وقد جاء فيه : « انه لا محل لتطبيق حكم المادة ٥ فقرة ثالثة من قانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في هذه الحالة التي استبعدت تطبيق المادتين ١٨ ، ٢٠ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على الحالات التي تناولتها المادة ٥ المذكورة » . =

يبين من ذلك أن المشرع اختص أمر تقدير الأجرة بنظام خاص ،  
عجّل الطعن في قرار لجنة التقدير للمحكمة الابتدائية الواقع في دائرتها  
مكان العقار على أن يلحق بها عند نظر الطعن مهندس معماري أو مدني  
من درجة معينة يحلف اليمين ، وينير المحكمة دون أن يكون له صوت  
معدود في المداولة . ثم جعل حكم المحكمة الابتدائية التي تفصل به في  
الطعن غير قابل للطعن الا لخطأ في تطبيق القانون كما هو الشأن في  
الطعن في أحكام الاستئناف أمام محكمة النقض . على أن يرفع هذا  
الطعن الى محكمة الاستئناف ويكون حكمها فيه غير قابل لأي طعن ،  
فكأن المشرع اختزل بشأن هذه الطعون درجة من درجتي التقاضي هي  
درجة الاستئناف ، لأن ما ناطه بمحكمة الاستئناف في هذه الحالة هو  
أقرب الى وظيفة محكمة النقض منه الى وظيفة الاستئناف .

وقد اضطرر قضاء محكمة النقض على أن الأحكام الصادرة من  
محاكم الاستئناف في منازعات تحديد القيمة الاجارية للأماكن الخاضعة  
للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وفقاً للمادتين ١٨ ، ٢٠ من هذا القانون  
لا يجوز الطعن فيها بطريق النقض . ولا محل لتطبيق نص المادة  
الخامسة من القانون رقم ١٣٦/١٩٨١ على منازعات تقدير الأجرة  
عند تطبيق أحكام القانون ٤٩/١٩٧٧ ولو صدر الحكم في تاريخ  
لاحق للعمل بأحكامه (٢٦ مكرر ثالث) وقد قالت محكمة النقض في ذلك  
في حكمها الصادر بتاريخ ٤ مايو ١٩٨٨ في الطعن رقم ٩٧٧ سنة ٥٢ ق  
أن النص في المادتين ١٨ ، ٢٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ «بأنه :  
«...» يدل على أن ما وضعه المشرع من قيد على الطعن في حكم

= وفي هذا المعنى أيضا ٤ يونيو ١٩٨٩ في الطعن رقم ٨٢٠ سنة ٥٢ ق ،  
١٨ مايو ١٩٨٩ في الطعن رقم ٢٦٧ سنة ٥١ ق ، وأيضا ١٢ يونيو ١٩٨٨  
في الطعن رقم ٨٠٠ سنة ٥٢ ق .

(٢٦ مكرر ثالث) نقض مدني ٢٤ أبريل ١٩٨٨ في الطعن رقم ٢٠٣١  
سنة ٥٤ ق ، ١٢ يونيو ١٩٨٨ في الطعن رقم ٨٠٠ سنة ٥٢ ق .

المحكمة الابتدائية أو ما فرضه من حظر على الطعن في الحكم الصادر من محكمة الاستئناف انما يقتصر على ما يتعلق بتحديد القيمة الاجبارية للمبنى ، ذلك أن علة هذا الاستثناء من القواعد العامة الطعن في الأحكام — وعلى ما أفصحت عنه المذكرة الإيضاحية للقانون المذكور — هي : « أن مصلحة المواطنين ملاكا ومستأجرين تقتضى الاكتفاء فيما يتعلق بتحديد الأجرة بالمراحل التى سبقت الإشارة إليها وهى التقدير المبدئى مع الترخيص ثم التحديد بمعرفة اللجنة وما قد يصدر من الهيئة المختصة بالطعن فى حاله التقدم إليها به » ٠٠٠ ومن ثم غانه متى كان الطعن على القرار واردا على مدى خضوع المكان لأحكام قانون ايجار الأماكن من عدمه ، غانه لا يعد منازعة ناشئة عن تقدير القيمة الاجبارية وفقا للمعايير التى حددها القانون ، وبالتالي فان الحكم الصادر من محكمة أول درجة أو من محكمة الاستئناف فى هذه الحالة يخضع بالنسبة لقابليته للطعن للقواعد العامة فى قانون المرافعات .

وقد أراد المشرع بذلك أن يحقق رغبة طالما أبديت باختزال أمد التقاضى بالنسبة لهذا النوع من المنازعات ، مع كفالة توحيد المبادئ القانونية فى هذا الشأن .

غير أن الحل الذى أخذ به المشرع فى هذا النص ان كان يحقق الهدف ، الأول غانه يقصر عن تحقيق الهدف الثانى وهو توحيد المبادئ القانونية ، وكان الأولى أن يرفع الطعن من حكم المحكمة الابتدائية اما الى محكمة النقض بأجراءات مختزلة سريعة ، واما الى محكمة استئناف القاهرة مع مد اختصاصها فى هذا الشأن الى جميع أنحاء الجمهورية .

ويلاحظ أن حكم المادتين ١٨ و ٢٠ سالفى الذكر مقصور على انطون فى قرارات لجان تقدير أجرة الأماكن الخاضعة للقانون ١٩٧٧/٤٩ وغيمما يتعلق بتحديد الأجرة فقط ، فلا يسرى على

الطعون المتعلقة بأجرة الأماكن الخاضعة للقانون رقم ١٩٦٩/٥٢ ولو رفعت هذه الطعون بعد إلغاء هذا القانون الأخير واستبدال القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ به ، وذلك لأن المادة ٩ من القانون ١٩٧٧/٤٩ نصت على استمرار العمل بأحكام القانون ١٩٦٩/٥٢ المتعلقة بتحديد الأجرة فيما يتعلق بالأماكن التي تخضع أجرتها لهذا القانون ، ويشمل ذلك أحكام الطعن في قرارات تقدير الأجرة ، وبالتالي لا تسرى أحكام القانون ١٩٧٧/٤٩ بما فيها المادتان ١٨ و ٢٠ منه على الطعن في تلك القرارات ، ولو رفع الطعن بعد بدء العمل بالقانون ١٩٧٧/٤٩ (٢٧) .

ولا يغير من ذلك صدور الحكم في ظل أحكام القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بشأن إيجار الأماكن والمعمول به اعتباراً من ٣١ يولييه ١٩٨١ — الذي أباح في المادة ٥ منه الطعن في الحكم وفقاً للقواعد العامة ، ذلك أن نطاق تطبيق النص المذكور يقتصر على الطعون التي يرفعها ذوو الشأن في قرارات لجان تحديد الأجرة الصادرة وفق أحكام هذا القانون ، فلا يسرى على غيرها من المنازعات المرفوعة قبل صدوره (٢٧ مكرر) .

---

(٢٧) انظر ما تقدم في نبذة ١٣٤ . وقد نص القانون ١٩٨١/١٣٦ في المادة ٥ منه على أن لا تسرى أحكام المادتين ١٨ و ٢٠ من القانون ١٩٧٧/٤٩ على تقدير أجرة الأماكن التي يرخّص في انشائها بعد بدء العمل به . انظر ما سيجيء في نبذة ١٥٨ . وانظر عكس ذلك قضاء محكمة النقض بتاريخ ٣٠ أبريل ١٩٨٦ في الطعن رقم ٢١٢٢ سنة ٥١ ق إذ جاء فيه أن القواعد المحددة لطرق الطعن في الأحكام لا تدخل ضمن قواعد تحديد الأجرة والآثار المترتبة على مخالفتها التي قررتها المادة ٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧. استمرار العمل بها ، إذ هي من القواعد المتعلقة بنظام التقاضي التي تسرى بآثار فورية ومباشرة على الأحكام التي تصدر من تاريخ العمل بها ، ( أيضاً ١١ نوفمبر ١٩٨٥ في الطعن رقم ٧١٦ سنة ٥١ ق ) .

(٢٧ مكرر) نقض مدني ٨ فبراير ١٩٨٩ في الطعن رقم ٢٢٩٠ سنة ٥٢ ق ، وفي هذا المعنى أيضاً ٢٩ نوفمبر ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٠٦٠ سنة ٥٢ ق ، ٢٦ فبراير ١٩٨٧ في الطعن رقم ٢٤٣١ سنة ٥٢ ق ، ١٥ يناير ١٩٨٧ في الطعن رقم ١٣٥٦ سنة ٥٢ ق ، ١٧ فبراير ١٩٨٦ في الطعن رقم ١٧٤٥ سنة ٥١ ق .

## المبحث الثامن

الأماكن التي يسرى على أجرتها القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

١٥٢ - صدور القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر - وقبل أن يجف حبر القانون ١٩٧٧/٤٩ اتضح أنه جاء قاصرا عن علاج عيوب التشريعات التي كانت قائمة قبله ، وظهرت الحاجة الملحة الى مواجهة أزمة السكن مواجهة صريحة : بخطوات متتدة جريئة ( راجع ما تقدم في نبذة ٢ ) ، فأقدم المشرع على اتخاذ بعض هذه الخطوات باستحداث بعض أحكام لذلك أصدر بها القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ الذي نشر في الجريدة الرسمية بتاريخ ٣٠ يولييه سنة ١٩٨١ وعمل به ابتداء من اليوم التالي أى من ٣١ يولييه ١٩٨١ ، وقد تناول فيه المشرع المسائل التالية :

١ - أحكام في شأن قواعد واجراءات تحديد أجرة الأماكن التي يرخص في انشائها لأغراض السكن اعتبارا من ٣١ يولييه ١٩٨١ ( المواد من ١ الى ٦ ) .

٢ - أحكام في شأن تصحيح بعض أوضاع الأماكن القديمة ( المواد من ٧ الى ١٠ ) .

٣ - أحكام في شأن التخفيف من أعباء الضريبة على العقارات

المنية اعتباراً من تاريخ بدء العمل، بالقانون ١٩٧٧/٤٩ ( أى من ١٩٧٧/٩/٩ ) .

٤ — أحكام فى شأن العمل على توفير المساكن ( المواد من ١٢ الى ١٧ ) .

٥ — أحكام فى شأن تحقيق التوازن فى العلاقات الايجارية ( المواد من ١٨ الى ٢٢ ) .

٦ — أحكام فى شأن العقوبات والأحكام العامة والانتقالية ( المواد من ٢٣ الى ٢٩ ) .

والأولى تنفرد بها الأماكن التى يرخّص فى إقامتها منذ بدء العمل بالقانون الجديد رقم ١٩٨١/١٣٦ فيما عدا الاسكان الفاخر ، ولذلك سنتناولها فى هذا البحث .

أما الثانية فتتعلق بالأماكن القديمة وتختلف بحسب تواريخ انشائها ، ولذلك تناولناها فى المباحث السابقة كل منها فى البحث الخاص بطائفة الأماكن التى يسرى عليها .

والثالثة خاصة بغتتين غقط من الأماكن تشمل ما أنشئ بعد ١٩٧٧/٩/٩ وما سينشأ بعد بدء العمل بالقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، ولذلك تناولناها فى البحث السابع ونحيل عليه فى هذا البحث الثامن الذى نخصمه للأماكن التى تنشأ بعد بدء العمل بالقانون ١٩٨١/١٣٦ .

والرابعة لأنها تيسيرات عامة التطبيق تسرى بالنسبة لملاك ومستأجرى جميع فئات الأماكن مخصص لها الباب الرابع من القسم الأول الخاص بأحكام إيجار الأماكن .

والخامسة لأنها تتعلق ببعض المسائل المختلفة التى نظمها أحكام



ايجار الأماكن التي تتناولها في الابواب الثلاثة الأولى من القسم الأول سنعرض لكل منها في موضعه من تلك الأبواب .

والأخيرة لأنها تتصل بالعقوبات وبالأحكام الانتقالية التي تناولت مثيلاتها القوانين السابقة عرضناها أو سنعرضها عقب تناول مثيلاتها في تلك القوانين .

١٥٣ — تحديد الأماكن الداخلة في هذا القسم — تنص الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون ١٣٦/١٩٨١ على أنه « فيما عدا الاسكان الفاخر ، لا يجوز أن تزيد الأجرة السنوية للأماكن المرخص في اقامتها لأغراض السكنى اعتبارا من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون على ٧٪ من قيمة الأرض والمباني ، وعلى ألا تقل المساحة المؤجرة لهذه الأغراض عن ثلثي مساحة مباني العقار » (١) .

ويبين من ذلك أن هذه الفقرة وضعت قاعدة عامة لتحديد أجرة

---

(١) وتنص المادة ٢٧ من القانون ذاته على أن « تعامل في تطبيق أحكام هذا القانون معاملة المباني المؤجرة لأغراض السكنى الأماكن المستعملة في أغراض لا تدخل في نطاق النشاط التجاري أو الصناعي أو المهني الخاضع للضريبة على الأرباح التجارية والصناعية أو الضريبة على أرباح المهن غير التجارية . ولا يفيد من أحكام هذه المادة سوى المستأجرين المصريين » . وبناء على سؤال أحد أعضاء مجلس الشعب أوضح مقرر اللجنة المشتركة التي عرضت مشروع القانون على المجلس بأن المقصود من هذا النص كل الأنشطة التي ليس لها دخل كالتجميعات الخيرية أو تلك التي لها نشاط رياضي ، وكل الأنشطة التي يعود من ورائها دخل والتي لا تبني الربح كبعض الأنشطة التجارية أو الصناعية أو المهنية أو الاجتماعية ، أي تلك الأنشطة التي لا تبغى الربح .

ثم نصت الفقرة الثانية من هذه المادة على أن لا يفيد من أحكام هذه المادة سوى المستأجرين المصريين ، أي أن الأماكن المشار إليها لا تعامل بمعاملة المباني المؤجرة لأغراض السكن إلا إذا كان مستأجروها مصريين .

وقد تقدم في نبذة ٥٥ مكرر ٣ في ص ٥٩ أن المحكمة الدستورية العليا قضت بعدم دستورية هذه المادة .

الأماكن التي تدخل في هذا القسم وهي الأماكن التي يرخص في إقامتها لأغراض السكنى اعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون ( أى من ١٩٨١/٧/٣١ ) وانها أخرجت من هذا القسم ومن تلك القاعدة العامة التي تحكمها فيما يتعلق بتحديد أجرته :

١ - الأماكن الداخلة في نطاق سريان القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ ولو ظل الفصل في المنازعات الخاصة بها عتقاً أمام المحاكم بعد بدء العمل بالقانون رقم ١٩٨١/١٣٦ حيث تظل هذه المنازعات خاضعة لأحكام القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ بما فيها أحكام المادتين ١٨ و ٢٠ منه الخاصتين بالظمن في أحكام تقدير الأجرة (مكرر) .

٢ - الإسكان الفاخر ، وقد نصت الفقرة الثالثة من المادة الأولى ذاتها على أن يصدر بتحديد مواصفات الإسكان الفاخر قرار من الوزير المختص بالإسكان . وقد تضمنت المادة ٣ من القرار الوزاري رقم ١٩٨١/٧٦٦ باللائحة التنفيذية للقانون ١٩٨١/١٣٦ تحديد تلك المواصفات ، فيتعين بها ما يخرج من هذا القسم مما يعتبر أسكاناً فاخراً (٢) .

٣ - الأماكن الأخرى التي يرخص في إقامتها لغرض السكن (الإسكان الإداري) :والعبارة في كون المكان مرخصاً لإقامته لأغراض السكن أو لغيرها هي بطبيعة المكان في الترخيص بإنشائه ، بقطع النظر عما يخص له أو يستعمل فيه بعد إنشائه ، فالوحدات المرخص فيها باعتبارها وحدات سكنية مشتملة على مرافق السكن تدخل في هذا القسم

---

(مكرر) نقض مئى ٣٠ أبريل ١٩٨٩ في الظمن رقم ١٩١١ سنة ٥٢ ق. .  
(٢) انظر اللائحة التنفيذية للقانون ١٩٨١/١٣٦ في ملحق هذا الجزء الاول من هذا الكتاب .

وتخضع لقاعدة تحديد الأجرة فيه ، ولو استعملت أو أجرت لغير أغراض السكن ، كالوحدات التي تؤجر لاستعمالها عيادات أو مكاتب . أما الوحدات التي رخص في اقامتها لأغراض أخرى غير السكن كالجراجات والمقاهي ودور السينما والدكاكين والمحلات العامة والمحلات التجارية ، فلا تدخل في هذا القسم ولا تسرى عليها قاعدة تحديد الأجرة فيه .

فالمنافى في دخول الأماكن في نطاق تطبيق هذا القانون أو خروجها منه هو الصفة التي وصف بها المكان في الترخيص الصادر بإنشائه . فإذا كان الترخيص صادرا بإنشاء أماكن سكنية خضعت الأماكن التي أنشئت بموجبه لتطبيق أحكام القانون رقم ١٣٦/١٩٨١ . وإن كان صادرا بإنشاء أماكن غير سكنية أي لغير أغراض السكنى ، فإن الأماكن التي تنشأ بموجبه تخرج عن نطاق تطبيق القانون المذكور (٢مكرر) .

على أن نص الفقرة الأولى السالف إيرادها قد اشترط ألا تقل المساحة المؤجرة لأغراض السكنى عن ثلثي مساحة مباني العقار ، والعبرة في ذلك بالمساحة لا بعدد الوحدات ولا بعدد الحجرات .

ومفاد ذلك أن الأماكن المرخص في اقامتها منذ بدء سريان القانون ١٣٦/١٩٨١ لأغراض السكنى (٢مكرر ثان) ، تدخل جميعها في هذا

---

(٢مكرر) ويطلق على هذه الأماكن في العمل اصطلاح « الإسكان الإداري » ، وقد ورد هذا الاصطلاح في المادة ٦ من القانون رقم ١٠٧/١٩٧٦ بإنشاء صندوق تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادي بالمقابلة للمباني السكنية حيث نصت هذه المادة على أن يشترط للتخصيص ببناء المباني السكنية ومباني الإسكان الإداري التي تبلغ قيمتها ٥٠٠٠٠ جنية فأكثر . وهو اصطلاح معيب من عدة نواح لأن الأماكن التي يطلق عليها لا تبت الى الإسكان بلية صلة ، ولأن وصف هذا النوع من الأماكن بالإسكان الإداري يقتصر عن الإحاطة بجميع الأماكن المرخص بها لغير أغراض السكن .

(٢مكرر ثان) استهدف المشرع بهذا النص أن يكون القصد من البناء هو التاجير والاستئناء من ذلك هو التملك في حدود النسبة المقررة ( حكم

القسم وتخضع لتحديد الأجرة فيه حتى ما يجاوز منها ثلثي مساحة مباني العقار كله التي يتعين على المالك تأجيرها لأغراض السكنى .

على أن المشرع لم يكتف باخضاع الوحدات المرخص فيها لأغراض السكن لقاءة تحديد الأجرة ، بل اشترط تخصيص ثلثي مساحة مباني العقار لتأجيرها لأغراض السكنى ، ولم يقصر القانون الجديد هذا القيد الأخير على المباني التي يرخص في انشائها منذ العمل به ، بل مده بنص المادة ١٣ منه الى المباني التي بدىء في انشائها منذ تاريخ العمل به ولو كان مرخصا في انشائها قبل ذلك (٢مكرر ثالث) .

ونص على أن يسرى هذا القيد ولو تعدد المالك مع مراعاة نسبة ما يملكه كل منهم ويحد أدنى وحدة واحدة لكل مالك ( المادة ٢/١٣ من القانون ١٩٨١/١٣٦ ) وعلى أن يجبر الكسر دائما لصالح النسبة المخصصة للتأجير لأغراض السكنى ( الفقرة الثانية من المادة الأولى من اللائحة التنفيذية ) ، وترك للمالك العقار حرية التصرف في الثلث الباقي ، سواء من طريق تملكه أو تأجيره مفروشا كله أو بغضه أو من طريق تأجيره خاليا لغير أغراض السكنى ، فإذا اختار هذا الطريق الأخير في استعمال وحدات الثلث الباقي كلها أو بعضها ، فإن الأجرة القانونية لهذه الوحدات تحدد طبقا للقاعدة العامة المنصوص عليها في الفقرة الأولى من المادة الأولى سالفه الذكر ، ويحق للمالك زيادة تلك الأجرة بنسبة ٥٠٪ وفقا للمادة ٤/١٩ من القانون ١٩٨١/١٣٦ نظير تغيير

---

محكبد القيم ١٠ نوفمبر ١٩٨٤ في الدعوى رقم ١٤/٣٠ ق حراسات مجموعة قضاء القيم العدد الثالث سنة ١٩٨٧ ص ٢٢٥ ) .

(٢مكرر ثالث) غير أن هذا القيد مقصور على الافراد وشركات الاشخاص فلا يسرى على الاجهزة الحكومية وشركات القطاع العام وشركات المساهمة ( المادة ١٣ من القانون ١٩٨١/١٣٦ ) ، البكرى ج ٢ ص ٢٢٢ نبذة ١٨٥ .

استعمال العين الى غير أغراض السكنى ، ولا تحسب العين في هذه الحالة من الثلثين الواجب عليه تأجيرها لأغراض السكنى .

أما في حالة اختيار المالك التصرف في وحدات الثلث المذكور كلها أو بعضها من طريق تملكها أو تأجيرها مفروشة ، فمادت هذه الوحدات مرخصا في اقامتها أصلا لأغراض السكنى ، فيسرى عليها التحديد القانوني للأجرة المنصوص عليه في الفقرة الأولى من المادة الأولى آنفة الذكر ، ولكن لا يكون هذا التحديد أثر في تحديد ثمن التملك أو أجرة المكان المؤجر مفروشا .

وإذا لم يراع المالك التزامه بتأجير ثلثي مساحة مباني العقار كله ، فتصرف باحدى الطرق سالفة الذكر في أكثر من ثلث تلك المساحة . فان تصرفاته هذه تقع باطله ولو كانت مسجلة ، وقد نصت على ذلك صراحة الفقرة الرابعة من المادة ١٣ من القانون . وهو بطلان مطلق بسبب مخالفة قاعدة أمرة متعلقة بالنظام العام ، فيجوز لكل ذى شأن التمسك به وتحكم به المحكمة من تلقاء نفسها ولا ترد عليه الاجازة ولا يتقدم الا بخمسة عشر سنة ( المادة ١٤١ مدنى ) .

وأوجب المادة ١٣/٣ من القانون على مصلحة الشهر العقارى والتوثيق أن تمتنع عن شهر المحررات المتعلقة بهذه الوحدات ما لم يقدم صاحب الشأن ما يثبت التزامه بتطبيق أحكام هذه المادة . ونصت الفقرة الثالثة من المادة الأولى من اللائحة التنفيذية للقانون ١٣٦/١٩٨١ على أنه يتعين عند شهر المحررات المتعلقة ببيع العقارات أو أى وحدات منها أن يقدم صاحب الشأن الى مصلحة الشهر العقارى شهادة تصدرها الجهة المختصة بشئون التنظيم من واقع الترخيص الصادر بالبناء ، ومن واقع المعاينة على الطبيعة ، تفيد استيفاء النسبة المخصصة للتأجير لأغراض السكنى .

غير أن هذا لا ينافي حق المالك في التصرف في العقار كله صفقة واحدة ، ويلتزم المتصرف اليه بالقيود سالفة الذكر ، سواء فيما نفذه منها المالك السابق أو فيما لم يكن قد نفذه بعد ، فيتعين عليه احترام تأجير ثلثي المساحة خالية حتى بعد انقضاء عقود ايجار بعض الوحدات الواجبة التأجير . سواء كانت تلك العقود قد صدرت من المالك السابق أو قد صدرت منه ( المادة ١٣/٦ ) .

وتحسب من الثلث الذي يجوز للمالك التصرف فيه الوحدة ١، الوحدات التي يشغلها بنفسه ، لأنها لا تعتبر من الوحدات المؤجرة للغير لأغراض السكنى . أما ما يؤجره لسكنى أولاده أو ذوى قرباه فيحسب من الثلثين الواجب عليه تأجيرهما لأغراض السكنى .

وقد بلورت محكمة القيم هذه المبادئ في حكم لها بتاريخ ١٥ سبتمبر ١٩٨٤ ( في الدعوى رقم ١٦ سنة ١٤ ق ) قررت فيه أن قبض الثلثين المنصوص عليه في المادة ١٣ من ق ١٣٦/١٩٨١ لا يرد على الأماكن المرخص في اقامتها لغير أعراض السكنى (٢مكرررابع) .

---

(٢مكرررابع) حيث قالت المحكمة ما نصه :

« وحيث ان الواضح من هذه المادة أن نسبة الثلثين من وحدات المبنى والتي يلتزم المالك بتخصيصها للتأجير أنها تتعلق بالتأجير لأغراض السكنى فقط دون غيرها من الأغراض ، ومن ثم واذ كان الثابت مما تقدم ان المدعى عليه قد استحصل من الجهة الإدارية المختصة على ترخيص بإقامة مبنى تجارى غير سكنى وتم البناء على هذا النحو ، فان مطابقتها بتخصيص مثل هذه النسبة للتأجير دون التملك يفترق الى السند القانونى . ولا يغير من ذلك ان الترخيص قد تضمن ببساطة بالقيمة الإيجارية لكل حجرات المبنى ، ذلك لان المبنى أيا كان المقصد من استغلاله أنها يخضع من حيث القيمة الإيجارية للتقدير القانونى ، كما انه ليس شئ ما يحول دون المالك في حالة اقامته مبنى تجارى من تأجير أو بيع كل أو بعض حجراته ، أو قيامه بالتأجير لحجرة معينة أو أكثر مقترنا بحصة شائعة في المصطلح ، وهو ما تم بداءة بالنسبة للمدعى عليه . وحصول البيع في هذه الحالة لا يعد تحصيل على القانون يخفى معه الحصول على مبالغ خارج نطاق عقد الإيجار طالما انه يمكن قانونا تحديد حقوق كل من الطرفين طبقا لنوعى العقود تأجيرا =

يبين من ذلك أنه متى كان المبنى قد رخص في انشائه لأغراض خير السكنى ، فإن مالكة لا يتقيد بوجوب تخصيص ثلثي مساحته لأغراض السكنى وفقاً لأحكام الفقرة الأولى من المادة الأولى والفقرة الأولى من المادة ١٣ من ق ١٣٦/١٩٨١ ، فيجوز له بيع حصص شائعة في المبنى ولو استنفدت جملة هذه الحصص المبنى كله . أما إذا كان المأخوذ مرخصاً في اقامته لأغراض السكنى ، فلا يجوز للمالكة أن يتصرف ولو تصرفات بحصص شائعة إلا غيماً يوازى ثلث مجموع مساحات الوحدات جميعها (٢ مكرر خامس) .

= أو بيما . وإذا صح أن المدعى عليه قد اتفق فيما بعد مع كل من المستأجرين على إلغاء عقود البيع والإيجار الصادرة عنهم وتم بيعه لكل منهم حصه شائعة في العقار بحيث أصبح جميع المشتريين الشاسعين له ، مع استقرار كل منهم في الانتفاع بما كان يضع اليد عليه من قبل من حجرة أو أكثر على سبيل التجبير ، فليس في ذلك ما يعد مخالفة لحكم المادة ١٣ سابقة الذكر . وتجدر الإشارة إلى أن المدعى عليه قدم صورة رسمية من المحضر الإداري رقم ٤١ لسنة ١٩٨٤ الموسكى تضمن اقرار من سئل فيه من المستأجرين بتنازلهم عن شكواهم لحصول صلح بينهم وبين المدعى عليه بعد حصول هذه البيوع الأخيرة ورفق بالمحضر صور من عقود محررة بين المدعى عليه والشهود سابقة الذكر المؤيدة للصلح لحصول البيع وإنشاء الجميع بينهم اتحاد ملاك سجل بحى عابدين ، وأد أصبح طبقاً للمادة ٨٦٢ مدنى والمادة ٧٣ من ق ١٩٧٧/٤٩ في شأن تجبير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، إمكان قيام اتحاد ملاك يفترض فيه أصلاً قيام ملكية مشتركة ، وهو ما لم يتم بالنسبة للمشتريين من المدعى عليه ، إلا أن هذه البيوع الابتدائية لحصص شائعة لا مخالفة فيها للمادة ١٣ السالف ذكرها ... ( مجموعة قضاء أقيم العدد الثالث سنة ١٩٨٧ ص ٢٢٥ وما بعدها وبخاصة ص ٢٢٨ إلى ص ٢٣٠ ) .

(٢ مكرر، خامس) وقد قضت محكمة القيم بأن بيع المؤجر لبعض المستأجرين، قدراً من الشئق التي اتفق معهم على تأجير باقيها لهم يعتبر مخالفاً لما نصت عليه المادة ٨ من ق ١٣٦/١٩٨١ ، إذ أن توزيع الملك النسبة المسموح ببيعها على كافة وحدات العقار يذهب بالملكية التي توخاها المشرع بقصر حقه في البيع على نسبة محددة من وحدات العقار وهو الأمر الذي، ينهض مبرراً لفرض الحراسة على أمواله ( ١٠ نوفمبر ١٩٨٤ في الدعوى رقم ٢٩ سنة ١٤ ق حراسم مجموعة قضاء ) ثم العدد الثالث سنة ١٩٨٧ ص ٢٦٥ ) .

هذا ولو كان البناء أدواتاً عليها أقيمت دون ترخيص بالبناء أصلاً ، لأن البناء دون ترخيص لا يمكن أن يكون ذريعة لامتلاك المالك من حكم القانون =

١٥٣ مكر — الالتجاء في التخلص من وجوب التقيد بتخصيص  
ثلثي مساحة المبنى للتأجير لأغراض السكنى الى انشاء اتحاد ملاك  
يضم جميع مشترى وحدات المبنى — وقد لجأ بعض الراغبين في اقامة  
المباني لتمليكها وحدات متفرقة ، رغبة منهم في التخلص من التزامهم  
بتأجير ثلثي مجموع مساحتها لأغراض السكنى — الى فكرة انشاء اتحاد  
ملاك وفقا للمادة ٨٦٢ مدنى تكون له شخصية اعتبارية ، فلا يسرى عليه  
القيد المذكور ويجوز له تمليك جميع وحدات المبنى باعتبار أن ذلك القيد  
لا يرد الا على الأفراد وشركات الأشخاص . وقد أجازت محكمة  
القيم ذلك بشرط ثبوت جدية الاتحاد وأن القصد منه لم يكن تحايلا  
على القانون أو اغتيال أموال الشاكين بغير حق (٢مكرسادس) .

---

= واطلاق الحرية له في تمليك هذا القدر بغير قيود ( محكمة القيم العليا ١٠  
مارس ١٩٨٤ في الطعن رقم ٢ سنة ٤ ق عليا مجموعة قضاء القيم العدد  
الثالث بسنة ١٩٨٧ ص ٨٨ ) .

(٢مكرسادس) وفى هذا المعنى حكم محكمة القيم ٦ يونيه ١٩٨٧ في  
الدعوى رقم ١٥/٥٠ ق حراسات وقد جاء فيه انه : « لئن حظرت المادة  
١٣ من ق ١٣٦/١٩٨١ في شأن بعض الاحكام الخاصة بتأجير وبيع الاماكن  
وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر على الملاك من الأفراد وشركات  
الأشخاص أن يعرضوا للتمليك للغير في كل مبنى مكون من أكثر من وحدة  
واحدة برخص في اقامته أو يبدأ في أنشائه من تاريخ العمل بهذا القانون ،  
في ٣١ يوليه ١٩٨١ ، ما يزد على ثلث مجموع مساحة وحدات المبنى ، وذلك  
دون اخلاص بنسبة الثلثين المخصصة للتأجير لأغراض السكنى وفقا لاحكام  
الفقرة الاولى من المادة الاولى ، الا أن تلك المادة لم تلغ صراحة أو ضمننا  
نص المادة ٧٢ من ق ١٩٧٧/٤٩ في شأن تأجير وبيع الاماكن وتنظيم العلاقة  
بين المؤجر والمستأجر فيما قرره من أنه اذا زانت طبقات المبنى أو شقته على  
خمس وجاوز عدد ملاكها خمسة أشخاص قام بقوة القانون اتحاد الملاك  
المقصود عليه في المادة ٨٦٢ مدنى ، ويكون بائم العقار بالتسيط مضوا  
في الاتحاد حتى تمام الوفاء بكامل اقساط الثمن ، وكذلك يكون المشتري بمقد  
غير مسجل عضوا في الاتحاد ، أو نص المادة ٧٥ من القانون المذكور على تولى  
الوحدة الحظية المختصة مراقبة قيام اتحاد الملاك والاشراف على أعماله وقبده  
وبان أسماء أعضائه ومثله القانوني وتعيين مأمور مؤقت له الى أن يتم  
اختياره أو تعيينه وفقا لاحكام القانون المدني .

واذ نصت المادة ٨٦٢ مدنى مسلفة الذكر علم ، انه حيثما وجدت ملكية  
مشتركة لعقار مقسم الى طبقات أو شقق جاز للملاك أن يكونوا اتحادا فيما  
بينهم وبأنه يجوز أن يكون الغرض من تكوين اتحاد بناء العقارات أو  
مشتراها لتوزيع ملكية أجزائها على أعضائها . ومن ثم فبمضى قام اتحاد الملاك =



١٥٤ — حكم أجرة هذه الأماكن : ( ١ ) تحديد أجرتها بواقع ٧٪  
من قيمة الأرض والمباني — تقتضى الفقرة الأولى من المادة الأولى من  
القانون ١٩٨١/١٣٦ السابق إيرادها بأن تحدد أجرة هذه الأماكن  
بواقع ٧٪ من قيمة الأرض والمباني .

ويبدو للوهلة الأولى أن تحديد الأجرة القانونية لهذه الأماكن على  
أساس ٧٪ أقل من تحديد أجرة أماكن القسم السابق من الأماكن  
الخاصة لأحكام القانون ١٩٧٧/٤٩ الذى حدد الأجرة بنسبة ٧٪ من  
ثمن الأرض و ١٠٪ من تكاليف المباني ( ٣ ) .

---

= قانونا وتحدد بالوحدة المحلية المختصة ، جاز تملك كافة وحداته أو معظمها  
دون تقيد بنسبة الثلث الواردة في المادة ١٢ من ق ١٩٨١/١٣٦ سالفه الذكر  
مع اعتبار مشغرى الوحدة السكنية عضوا في هذا الاتحاد . لما كان ذلك وكان  
الثابت بالاوراق أن العقار محل النزاع قد نشأ عنه اتحاد ملاك رقم ٥٣  
لسنة ١٩٨٣ باسم اتحاد ملاك وهبة ، وأن عدد أعضائه ٢٢ عضوا مقيدون  
بالسجل ، وهو يفوق ملاك الوحدات المبنية الذين شملهم التحقيق الذى  
بدأ بتاريخ ٢٦ يناير ١٩٨٥ بعد قيد هذا الاتحاد بحوالى عامين ، الأمر الذى  
تستشف الحكمة منه جدية هذا الاتحاد وأن المقصود منه لم يكن تحايلا  
على القانون أو اغتيال أموال الشاكنين بغير حق .

( ٣ ) وقد نصت المواد ٨ و ٩ و ١٠ من اللائحة التنفيذية للقانون  
١٩٨١/١٣٦ على الأحكام التفصيلية لتحديد القيمة الإيجارية للأماكن التى  
تخضع أجرتها لهذا القانون ، فأوجبت المادة ٨ أن يتضمن ترخيص البناء  
تحديد مستوى المبنى وفقا للشروط المبينة في المواد السابقة ويلتزم المالك  
بمستوى المباني الصادر به الترخيص ، ولا يعتد بأية زيادة في المواصفات  
أثناء التنفيذ يكون من شأنها تحويل المبنى الى مستوى غير الصادر به  
الترخيص ، وببنت المادة ٩ كيفية تحديد قيمة الأرض وفقا لثمن المثل عند  
الترخيص بالبناء ، وتقدير قيمة المباني وفقا للتكلفة الفعلية وقت البناء في  
ضوء الضوابط والمعايير والدراسات والتقارير التى تعدها اللجان المنصوص  
عليها في المادتين ٣ و ٤ من القانون ١٩٨١/١٣٦ ، والنسبة التى تحسب من  
قيمة الأرض والأساسات والكرافق في حالة البناء على أقل من المساحة  
والارتفاع المسموح بهما ، وإعادة تقدير ثمن الأرض عند التعلية التى تتم  
بعد سنتين من تاريخ إنشاء المباني الأصلية ، وكيفية توزيع القيمة الإيجارية  
الاجمالية للمبنى على مختلف وحداته ، ونصت المادة ١٥ على أن « لا تدخل  
في تحديد الأجرة المنصوص عليها في المادة السابقة قيمة استهلاك التيار  
الكهربائى اللازم لإتارة السلم أو لتشغيل المصعد أو المساعد أو أجر =

وقد بررت المذكرة الايضاحية لمشروع القانون ١٣٦/١٩٨١ ذلك بأنه قد أخذ في الاعتبار في تحديد 'العائد الاستثماري بما لا يجاوز ٧٪' من قيمة الأرض والمباني تعويض النقص في العائد الاستثماري للمباني عن طريق الأحكام المتعددة التي أوردتها المشرع في هذا المجال ، ومنها جعل أسس تقدير المثل للأرض من واقع أسعار التعامل بالمدينة مستخلصة من كافة التصرفات والتعاملات سواء من الأفراد أو الجهات الحكومية أو العامة أو الخاصة ، وأسعار التكلفة الفعلية لاختلاف مستويات المباني من واقع تطورات مواد البناء ونفقات العمالة ونتائج المناقصات وغيرها من الوسائل القانونية المتبعة لتنفيذ الأعمال ، وقالت اللجنة المشتركة من لجنة الاسكان والمرافق العامة والتعمير ومكتب لجنة الشؤون الدستورية والتشريعية بمجلس الشعب في ذلك أن اللجنة أخذت في الاعتبار عند تحديد الأجرة بنسبة ٧٪ من قيمة الأرض والمباني تعويض المالك عن طريق المزايا العديدة التي كفلها له المشرع وعلى الأخص في مجال تقديم قروض تعاونية ميسرة وعدم دخول إيرادات المباني عند حساب الضريبة العامة على الأيراد واعادة توزيع أعباء الصيانة بشكل عادل بين المالك والمستأجرين وترك ثلث مساحة المباني حرا من أي قيود على القيمة التجارية بالنسبة للأغراض غير السكنية تعويضا عن النقص في العائد الاستثماري للأجزاء السكنية في العقار . ولذلك نص القانون الجديد صراحة في الفقرة الثانية من المادة الأولى منه على أن لا تسرى على هذه

---

= العابدين القانونين على تشيئتهما . ويلتزم بلاك المباني الخاضعة لأحكام هذا الفصل بتركيب عداد مستقل لكل من أنارة السلم وتشغيل المصعد . . وتوزع قيمة استهلاك التيار الكهربائي التي يسجلها العداد على شاغلي وحدات المبني بنسبة عدد حجرات كل وحدة الى عدد حجرات المبني جبيعه وتحسب الصالة حجرة واحدة . . على أنه بالنسبة الى قيمة استهلاك التيار الكهربائي اللازم لتشغيل المصعد أو الحد الأدنى لأجر العابدين القانونين على تشيئتهما ، فيقتصر توزيعها على الأدوار التي يقف بها المصعد عدا الدور الأول والأرضي .

هذا بخلاف ما نصت عليه المادة ٩ من القانون ١٣٦/١٩٨١ من حكم عار. يقضى بتوزيع نفقات ترميم وصيانة المباني وما بها من مساعد وكذا أحر حارس المبني بين الشاغلين والمالك بنسب معينة

الأماكن احكام المادة ١٤ من القانون ١٩٧٧/٤٩ التي تحدد القيمة الاجبارية بنسبة ٧٪ من قيمة الأرض و ١٠٪ من قيمة المباني (٤) .

١٥٥ — تقدير ثمن الأرض و ثمن المباني — تنص المادة الثانية من القانون رقم ١٣٦/١٩٨١ على أن « تقدر قيمة الأرض بالنسبة الى الأماكن المنصوص عليها في الفقرة الاولى من المادة السابقة وفقا لثمن المثل عند الترخيص بالبناء ، وتقدر قيمة المباني وفقا للتكلفة الفعلية وقت البناء . فإذا ثبت تراخي المالك عمدا عن اعداد المبني للاستغلال ، تقدر تكلفة ابناي وفقا للأسعار التي كانت سائدة في الوقت الذي كان مقدرا لانهاء أعمال البناء ، وذلك دون اخلال بحق المحافظة المختصة في استكمال الأعمال وفقا للقواعد المنظمة لذلك .

ويصدر قرار من الوزير المختص بالاسكان بتحديد الضوابط والمعايير التي تتبع في تقدير قيمة الأرض والمباني بما يكفل تقديرها بقيمتها الفعلية ، ويتضمن القرار كيفية تحديد الأجره الاجمالية للمبني وتوزيعها على وحداته ، وفقا لموقع كل وحدة وصقمها والارتفاع بها ومستوى البناء » .

ومؤدى ذلك أولا فيما يتعلق بتقدير قيمة الأرض اتخاذ أساس معايير للأساس الذي يأخذ به القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ وهو تقدير قيمة الأرض وفقا لثمن المثل في عام ١٩٧٤ مع زيادة سنوية مقدارها ٧٪/لحين البناء ، حيث أخذ القانون الجديد صراحة بتقدير قيمة الأرض وفقا لثمن المثل عند الترخيص بالبناء ، ونص في الفقرة الثانية من المادة الثانية

---

(٤) ومؤدى نص الفقرة الثانية من المادة الاولى على ان لا تسرى احكام المادة ١٤ من القانون ١٩٧٧/٤٩ أن هذه المادة الاخيرة لا تسرى على المباني التي يرخص في اقامتها من تاريخ العمل بالقانون الجديد ، ولكنها نظل سارية على المباني التي رخص في اقامتها قبل ذلك والتي حذلت بذلك في نطاق تطبيق القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ .

أنفة الذكر على ما يكفل تقدير قيمة الأرض بقيمتها الفعلية في ذلك الوقت ، وذلك استبعادا لما كانت تتبعه لجان تقدير القيمة الايجارية حتى الآن من تحديد قيمة تقديرية للأرض بعيدة كل البعد عن قيمتها الفعلية .

ولضمان مراعاة ذلك عملا ، نصت المادة ٣ من القانون رقم ١٣٦/١٩٨١ على أن « تشكل بقرار من المحافظ المختص في كل محافظة لجنة أو أكثر تضم بعض ذوى الخبرة لاعداد تقارير سنوية بناء على الدراسات التي تجريها في نطاق المحافظة عن :

( أ ) ثمن المثل للأرض من واقع أسعار التعامل بالمدينة أو الحي أو المنطقة مستخلصة من كافة التصرفات والتعاملات القانونية ، سواء بين الأفراد أو الجهات الحكومية أو العامة أو الخاصة .

(ب) أسعار التكلفة الفعلية لمختلف مستويات المباني من واقع تطورات أسعار مواد البناء ونفقات العمالة ونتائج المناقصات وغيرها من الوسائل القانونية المتبعة لتنفيذ الأعمال .

ويؤخذ في الاعتبار بالتقديرات الواردة في هذه التقارير عند تحديد الأجرة وفقا لأحكام هذا القانون .

وتسلم المحافظة نسخة من هذه التقارير لكل من يطلبها في مقابل رسم يصدر بتحديد قرار من المحافظ المختص بما لا يجاوز خمسة جنيهاً للنسخة » .

وهكذا يبين في وضوح تام رغبة المشرع الأكيدة في أن تجيء تقديرات قيمة الأرض والمباني مطابقة للقيمة الحقيقية الفعلية وبعيدة عن التقدير الجزافي الذي كانت تسوده اعتبارات السياسة الاجتماعية أكثر من اعتبارات القانون والعدالة ، وبناء على ذلك أصبح كل تقدير

لا يقوم على أساس التقارير التي تضعها اللجنة المشكلة بمقتضى المادة ٣ من هذا القانون يعتبر مخالفا للقانون ومستوجب الإبطال • بل نذهب الى حد القول أن التقارير المشار اليها في ذاتها اذا لم تتخذ لها أساسا الضوابط المنصوص عليها في الفقرتين أ ، ب من المادة ٣ سالفة الذكر ، فانها تكون مخالفة للقانون ولا يصح أخذها في الاعتبار عند تقدير القيمة الاجبارية للمبنى ، وكل تقدير يقوم على أساسها يكون بدوره باطلا •

ومعنى أخذ هذه التقارير في الاعتبار عند تقدير قيمة تكاليف المبنى وقت اتمامها ليس الالتزام بما ورد بها حرفيا ، وانما الاهتداء به مع مراعاة تباين الظروف والمواصفات والتواريخ • فقد تكون في المبنى محل التقدير مواصفات أعلى أو أقل مما ورد في تلك التقارير ، فيقام وزن لهذا الفرق زيادة أو نقصا • وقد يكون مضى على تاريخ التقرير وقت تغيرت فيه الأسعار صعودا أو نزولا قبل أن يتم وضع التقرير التالي ، فيصح مراعاة هذا الفرق أيضا ، على أن يثبت المالك عند الاقتضاء تلك الفروق التي استند اليها في زيادة القيمة الاجبارية عن الأسس الواردة في التقرير الواجب أخذه في الاعتبار حسب نص القانون •

وكانت المادة ١٥ من القانون ١٩٧٧/٤٩ تنص على أن تقدر قيمة المبنى وفقا للتكلفة الفعلية وقت البناء ، وكانت المادة ١١ من القانون ١٩٦٩/٥٢ تنص على مثل ذلك ، وكذلك المادة ١/٢ من ق ١٩٦٢/٤٦ ، وقد فسرنا ذلك في حينه اجتهدا منا بأن المقصود به وقت اتمام البناء ، لأن عملية البناء تستغرق عادة أكثر من سنة وقد يحدث خلالها ارتفاع في الأسعار ، يكون من المتعين معه تقدير تكلفة المبنى الفعلية وقت اتمام البناء ، وحسب المالك أن يتحمل وحده فقد غائدة رأسماله الذي أنفقته في البناء طوال المدة من بدء البناء الى حين اتمامه •

وقد أيد القانون الجديد ما ذهبا اليه في هذا الشأن في ظل القوانين

السابقة ، اذ نص في المادة ٢ منه على أن تقدر قيمة المبنى وفقا للتكلفة الفعلية وقت البناء . فإذا ثبت تراخي المالك عمدا عن اعداد المبنى للاستغلال ، تقدر تكلفة المبنى وفقا للأسعار التي كانت سائدة في الوقت الذي كان مقدرا لانتهاء أعمال البناء ... » ، مما يدل على قصد المشرع جعل العبرة في الأصل بوقت اتمام البناء لا بوقت البدء فيه ، ولا بوقت صدور الترخيص في اقامته .

أما تقدير قيمة الأرض ، فقد جاء النص صريحا بأن يجري وفقا لثمن المثل عند الترخيص بالبناء ، وذلك خلافا لما تقتضي به المادة ١٥ من القانون ١٩٧٧/٤٩ بالنسبة لتقدير عناصر القيمة الايجارية للمباني الخاضعة لهذا القانون الأخير .

وفيما عدا هذا الفرق الذي خالف حكم الفقرة الأولى من المادة ١٥ من ق ١٩٧٧/٤٩ ، مما حمل المشرع على النص في الفقرة الثانية من المادة الأولى من القانون الجديد على أن لا تسرى على الأماكن الخاضعة لهذا القانون الفقرة الأولى من المادة ١٥ من القانون ١٩٧٧/٤٩ ، فإن أحكام سائر فقرات المادة ١٥ سالفة الذكر تسرى عند تقدير قيمة أرض الأماكن الخاضعة للقانون الجديد فتحسب قيمة الأرض بالكامل في حالة البناء على كل المساحة المسموح بالبناء فيها وبكل الارتفاع المسموح به ، والا فلا يحسب من قيمتها الا بنسبة ما أقيم عليها من مبان الى مجموع المسموح به ( راجع في ذلك ما تقدم في نبذة ٩٣ ص ٤٩٧ وما بعدها ) .

١٥٦ - قيام المالك بهذا التحديد وفقا للضوابط السابقة - استثنى المشرع في القانون الجديد رقم ١٣٦/١٩٨١ بالنسبة الى الأماكن التي يرخّص في انشائها منذ بدء العمل بهذا القانون عن تقدير القيمة الايجارية الذي تقوم به اللجان المنصوص عليها في القوانين أرقام ٤٦/١٩٦٢ و ٥٢/١٩٦٩ و ٤٩/١٩٧٧ وناط بالمالك نفسه تقدير تلك

القيمة وفقا لما نصت عليه المادتان الثانية والثالثة سالفتا الذكر . فقد نصت المادة ٤ على أن « يتولى مالك المبنى تحديد الأجرة وفقا للضوابط والمعايير والالتزامات والدراسات المنصوص عليها في المواد السابقة . ويتضمن عقد الايجار مقدار الأجرة المحددة على هذه الأسس » .

وبناء على ذلك فقد أصبح الأمر واضحا في أن المالك يتولى بنفسه تحديد القيمة الايجارية بمراعاة الأسس سالفة الذكر غلم يعد واجبا عليه أن يخطر لجنة تقدير القيمة الايجارية المختصة وفقا للضانون ١٩٧٧/٤٩ في ظرف أجل معين ، وقد أكد المشرع ذلك في القانون الجديد حيث نص في الفقرة الثانية من المادة الأولى منه على إلغاء المادة ١٣ من القانون ١٩٧٧/٤٩ عدا الفقرة الأخيرة منها ، وهي المادة التي توجب على المالك — فيما يتعلق بالأماكن الخاضعة للقانون ١٩٧٧/٤٩ — اخطار تلك اللجنة في موعد لا يجاوز ثلاثين يوما من تاريخ نفاذ أول عقد ايجار أية وحدة من وحدات المبنى الخ ، وتجهيز للمستأجر أن يقوم بهذا الاخطار بل تجهيز للجنة أن تتولى تقدير الأجرة من تلقاء نفسها دون اخطار من المالك أو من المستأجر .

فإذا أبرم عقد الايجار قبل اتمام البناء ، وحددت فيه الأجرة بصفة مبدئية ، كان على مالك المبنى اخطار المستأجر بالأجرة المحددة للمكان وفقا لأحكام هذا القانون ، وذلك خلال ثلاثين يوما من تاريخ اتمام البناء ، ويشترط ألا يجاوز الأجرة المبدئية الا بمقدار الخمس ( المادة ٤/٢ من ق ١٩٨١/١٣٦ ) .

وعلى المالك أن يمكن المستأجر من الاطلاع على المستندات اللازمة لتحديد الأجرة . وذلك خلال شهر من تاريخ التعاقد أو من تاريخ الاخطار ، بحسب الأحوال ( المادة ٤/٣ من القانون المذكور ) .

والمقصود بالمستندات المشار اليها تقرير لجنة المحافظة المنصوص عليه في المادة ٣ من القانون ، والمستندات التي تبين مطابقة مواصفات

المبنى لما ورد في ذلك التقرير أو التي تثبت الفروق بين مواصفات المبنى والمواصفات الواردة في التقرير سالف الذكر ، والتي يستدل بها على قيمة تلك الفروق زيادة أو نقصا ، ولا يمكن أن يكون المقصود بالمستندات التي يلزم اطلاع المستأجر عليها جميع مستندات الصرف على اقامة المبنى ، لاستحالة ذلك حيث أن عملية انشاء المبنى تستلزم انفاق مصروفات نثرية و اكراميات عديدة لا تحرر عنها ايصالات ، وكذلك قيمة العوادم والمون التي تفيض عن حاجة العمل وقيمة المبالغ التي يضطر المالك الى دفعها في شراء بعض المهمات أكثر من سعرها الجارى أو التي يدفعها مقدما كأجرة عمال ومقاولين ثم لا يقوم هؤلاء بالأعمال التي تمهدوا بها فتنصاع عليه تلك المبالغ . فلا محل لاجاب تقديم المالك مستندات عن هذه المبالغ وما شابهها ، والا فان ذلك ، فضلا عما ينطوى عليه من الناحية العملية من تعجيز للمالك ، يفتح بابا للجدل والمشاغبة التي لا تنتهى ، الأمر الذى يكفى وحده لتنفير أصحاب الأموال من استثمار أموالهم في البناء ، وظاهر أن هذا يتنافى كلية مع روح القانون الجديد وأحكامه الواضح منها أن المشرع يهدف الى تشجيع أصحاب رؤوس الأموال على ولوج أبواب الاستثمار في البناء عملا على تفريغ أزمة السكن .

#### ١٥٧ - حق المستأجر في مراجعة هذا التقدير بواسطة لجنة

خاصة - تنص المادة ٥ من القانون ١٣٦/١٩٨١ على أنه « اذا رأى المستأجر أن الأجرة التي حددها المالك تزيد على الحدود المنصوص عليها في هذا القانون جاز له خلال تسعين يوما من تاريخ التعاقد أو من تاريخ الاخطار أو من تاريخ شغله للمكان أن يطلب من لجنة تحديد الأجرة المختصة القيام بتحديد أجرة المكان وفقا للأسس المنصوص عليها في هذا القانون » ،

وظاهر من ذلك أن طلب مراجعة الأجرة رخصة مقررّة للمستأجر ، فيجوز له النزول عنها صراحة أو ضمنا ، ويعتبر نازلا عنها اذا لم



يطلب مراجعة الأجرة في مدة التسعين يوما التي حددها النص (٤مكرر).

ويلاحظ أن هذا النص أشار إلى تقديم المستأجر بطلب تحديد الأجرة إلى اللجنة المختصة ، ولم يرد في القانون المذكور تعيين لجان خاصة به ولا أي بيان لاختصاص مثل تلك اللجان ، فيحمل ذلك على أنه قصد أن يكون تقدم المستأجر بهذا الطلب إلى لجنة تحديد القيمة الإيجارية المنصوص عليها في المادة ١٢ من القانون ١٩٧٧/٤٩ (٥) مع

---

(٤مكرر) ويؤخذ من ذلك أن تحديد أجرة هذه الاماكن لا يعتبر متعلقا بالنظام العام مادام يجوز للمستأجر أن ينزل عن منته في اللجوء إلى لجنة تقدير الأجرة ، سواء كان نزوله مريحا أو ضينيا ( البكرى ط ٣ ج ١ سنة ١٩٨٧ نبذه ١٤٩ ص ٢٢٤ وما بعدها ) .

(٥) وقد نصت على ذلك صراحة المادة ١٢ من اللائحة التنفيذية وأوجبت على المستأجر في هذه الحالة أن يحدد في طلبه عنوانا داخل البلاد ترسل إليه فيه أخطارات اللجنة ، والا كانت الأخطارات المرسلة إلى عنوانه بالمعيار صحيحة .

ونصت المادة ١٤ من اللائحة المذكورة على أن يكون أخطار المستأجر للجنة تحديد الأجرة بكتاب موصى عليه بصحوب بعلم الوصول أو بطريق الإيداع في سكرتارية اللجنة مقابل إيصال ، ويعلم المالك بصورة من هذا الأخطار بكتاب بدون مظلوف مسجل بصحوب بعلم الوصول — وعلى المالك نور تلقيه الأخطار أن يقدم إلى اللجنة البيانات والمستندات الدالة على قيمة الأرض والتكاليف الفعلية للبناء والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق مثل دفتر الشروط والمواصفات وجداول الكبيات وفئات الاسعار لجمع الاعمال وعقد المناقولة وبيان المساحة الفعلية المبنية وتكاليف ائقر المسطح في كل دور ، وكذلك بياناً بأسماء مستأجرى الوحدات السكنية التي يشملها المبنى في تاريخ تقديم الأخطار .

ونصت المادة ١٥ من تلك اللائحة على أن اللجان المشار إليها المشكلة طبقاً للمادة ١٢ من القانون ١٩٧٧/٤٩ تتولى تقدير القيمة الإيجارية للاماكن الخاضعة للقانون ١٩٨١/١٣٦ طبقاً للقواعد والاسس التي نص عليها هذا القانون الاخير وذلك بعد المعاينة والإطلاع على البيانات والمستندات المقدمة من المالك ومراجعة ما تم أنجازه ومطابقته للمواصفات الصادر على اساسها ترخيص المباني .

وعلى اللجنة أن تقدر على حدة قيمة المساعد وخزانات المياه وطلباتها واجهزة التبريد والتدفئة والتسخين والمداخل وما شابهها ، على أن تضيف =

اختلاف في ولاية تلك اللجنة بين ولايتها بالنسبة للأماكن الخاضعة للقانون ١٩٧٧/٤٩ وولايتها بالنسبة للأماكن الخاضعة للقانون ١٩٨١/١٣٦ .

غفياً يتعلق بالنوع الأول من الأماكن تشمل ولاية اللجنة المختصة مكانياً تقدير القيمة الإيجارية لجميع الأماكن الخاضعة للقانون ١٩٧٧/٤٩ والواقعة في دائرة اختصاصها . وتتولى اللجنة هذا المغير بصفة أصلية وفي جميع الأحوال سواء بناء على بلاغ من المالك يقدم إليها في مدة محددة ، أو بناء على طلب المستأجر أو من تلقاء نفسها ( المادة ١٣ من ق ١٩٧٧/٤٩ ) .

أما غفياً يتعلق بالنوع الثاني من الأماكن ، فقد اقتضت ولاية اللجنة المذكورة في حدود دائرة اختصاصها المكانية على مراجعة التقدير الذي حدده المالك وفقاً للأسس والنصوص عليها في المواد الثلاث الأولى من القانون ، وهذا إذا طلب إليها المستأجر ذلك فقط ، إذ أن تقدم المستأجر إليها بطلب مراجعة التحديد الذي أجراه المالك هو الذي يجعل لها ولاية في تلك المراجعة ، فلا تملك أن تتصدى لتلك المراجعة من تلقاء نفسها ولا بناء على طلب المالك .

وهذا الفرق يرجع إلى مغايرة نظرة المشرع إلى تحديد الأجرة في القانون الجديد عنها في القوانين السابقة .

غفى تلك القوانين كان الأصل أن تحديد الأجرة ليس من سلطة المالك بل من سلطة اللجان ، فكان إما أن تتصدى له من تلقاء نفسها أو تباشره بناء على طلب المالك أو بناء على طلب المستأجر . أما القانون

---

= ما تقدره مقابل الانتفاع بها للأجرة السابق لها تحديدها ( المادة ٣/١٦ من اللائحة التنفيذية ) .

الجديد فقد ناط تحديد الأجرة بالمالك وحده في نطاق الأسس التي حددها له في هذا الشأن ، وجعل ولاية اللجنة في هذا الخصوص استثناء يتحقق بناء على طلب المستأجر وحده ، ولا يتصور تحققه بناء على طلب المالك لأن القانون الجديد خول المالك الانفراد بتحديد الأجرة وفقاً للأسس المشار إليها ، فلا يجوز للمالك اللجوء الى اللجنة المختصة لتحديد القيمة الإيجارية لجناحه بدلاً منه .

ويلاحظ أيضاً أن حق المستأجر في اللجوء الى اللجنة المختصة لمراجعة تقدير الأجرة التي حددها المالك قد قيده القانون بوجوب مباشرته في أجل معين ، هو تسعون يوماً من تاريخ التعاقد الذي حددت فيه الأجرة وفقاً للأسس سالف الذكر . فإذا أبرم عقد الإيجار قبل اتمام البناء وحددت فيه الأجرة بصفة مبدئية لعدم تكشف جميع عناصر تقدير الأجرة وقت العقد ، تعين على مالك المبنى إخطار المستأجر بالأجرة المحددة للمكان المؤجر وفقاً لتلك الأسس وذلك خلال ثلاثين يوماً من تاريخ اتمام البناء ، وبشرط ألا تتجاوز هذه الأجرة تلك الأجرة المبدئية التي حددت في العقد إلا بمقدار الخمس ، وفي هذه الحالة يبدأ ميعاد التسعين يوماً المحدد لتقدم المستأجر الى اللجنة المختصة بطلب مراجعة الأجرة التي حددها المالك ، يبدأ هذا الميعاد من تاريخ ذلك الإخطار . فإذا كان المستأجر وقت الإخطار المذكور لم يشغل بعد المكان المؤجر ، فإن ميعاد التسعين يوماً سالف الذكر لا يبدأ الا من تاريخ شغله المكان المذكور ، بقطع النظر عن كل الوقت الذي انقضى من تاريخ التعاقد أو من تاريخ الإخطار آنف الذكر .

ويجب على اللجنة أن تصدر قرارها بتحديد الأجرة خلال ثلاثين يوماً من تاريخ استكمال المالك المستندات اللازمة أو من تاريخ انقضاء المهلة المحددة له لاستيفائها ( المادة ١٨/١ من اللائحة التنفيذية ) .

ويجب أن يتضمن قرار اللجنة بتحديد الأجرة الأسس الفنية

والحسابية التي استندت اليها ، وبصفة خاصة تقديراتها لقيمة الأرض والأساسات والمرافق والمباني وكافة عناصر التكلفة التي تم على أساسها تحديدها للأجرة ، كما يجب أن يتضمن القرار توزيع الأجرة على وحدات المبنى وذلك بمراعاة أحكام المادتين ٩ و ١٠ من هذه اللائحة ( المادة ١٨/٢ ) .

وقد أوجبت المادة ١٩ من اللائحة على أمانة اللجنة ابلاغ قرارها خلال سبعة أيام من تاريخ صدوره الى كل من المالك والمستأجر المسجلة محال اقامتهم لديها وذلك بكتاب موصى عليه بعلم وصول ، وتلصق صورة من القرار لمدة ثلاثين يوماً في لوحة تعد لذلك بمقر انعقاد اللجنة ، ونصت المادة ٢٠ من اللائحة على أن ينشأ بمقر كل لجنة من لجان تحديد الأجرة سجل خاص تقيد به المباني الخاضعة لتحديد الأجرة وتترد لكل مبنى صحيفة أو أكثر يثبت بها اسم المالك وموقع المبنى ، والوحدات المكونة له والبيانات المتعلقة بما يطرأ عليه من تعديلات أو اضافات في المشتكلات أو الأجرة ، وتوزيعها على الوحدات ، والأحكام النهائية الصادرة في الطعن على قراراتها ان وجدت .

#### ١٥٩ — الطعن في قرارات اللجان المذكورة — تنص المادة ٥ فقرة ٢

و ٣ من القانون ١٩٨١/١٣٦ على أن يكون الطعن على قرارات هذه اللجان أمام المحكمة الابتدائية التي يقع في دائرتها المكان المؤجر ، وذلك خلال ستين يوماً من تاريخ اخطار ذوي الشأن بقرارها . ولا تسرى على هذه الطعون أحكام المادتين ١٨ و ٢٠ من القانون ١٩٧٧/٤٩ .

ويؤخذ من ذلك أن قرار اللجنة الذي يصدر في شأن مراجعة تقدير الأجرة التي حددها المالك يجب أن يخطر به ذوو الشأن . وهم المالك والمستأجر الذي طلب المراجعة . وإذا كانت المراجعة أدت الى تغيير في القيمة الايجارية للوحدات الأخرى كان لزاما أن يخطر مستأجرو

الوحدات الأخرى أيضا بقرار اللجنة (٦) .

ويكون لكل من المالك والمستأجر أو المستأجرين الذين تتناول قرار اللجنة تغيير القيمة الإيجارية لوحداتهم أن يظن عليه خلال ستين يوما من تاريخ إخطاره به .

ويكون هذا الظن أمام المحكمة الابتدائية التي يقع في دائرتها المكان المؤجر .

ولا تسرى على هذا الظن أحكام المادة ١٨ من القانون ١٩٧٧/٤٩ التي تلحق بتشكيل المحكمة الابتدائية عند نظرها الظن في قرارات لجنة تقدير القيمة الإيجارية مهندسا معماريا أو مدنيا مقيدا بنقابة المهندسين تشترط فيه شروط معينة ، ولا أحكام المادة ٣٠ من ذلك القانون التي تجعل الظن بالاستئناف في أحكام المحكمة الابتدائية الصادرة بتشكيل المنصوص عليه في المادة ١٨ سالفة الذكر غير جائز إلا خطأ في تطبيق القانون وتجعل الحكم الاستثنائي الذي يصدر في هذه الحالة الأخيرة غير قابل لأي ظن (٧) .

وقصارى القول أن الظن أمام المحكمة الابتدائية الراجع في دائرتها المقر في قرار لجنة تحديد القيمة الإيجارية المختصة بشأن طلب المستأجر مراجعة الأجرة التي حددها المالك يعتبر بمثابة دعوى

---

(٦) وأن كان يندر عملا أن يؤدي ظن أحد المستأجرين في تقدير الأجرة إلى إعادة النظر في الأجرة المقدرة للأعيان المؤجرة إلى مستأجرين آخرين ارتضوا الأجرة التي قدرتها لهم ولم يظنوا فيها ، إذ أصبح الظن في تقدير الأجرة حقا خاصا لكل مستأجر يتعلق بالنظام العام ( انظر في ذلك البكرى ج ١ سنة ١٩٨٢ ص ٣١٦ وما بعدها ) .

(٧) انظر فيما يتعلق بعدم سريان المادتين ١٨ و ٢٠ المذكورتين على الظن في تقديرات أجرة الأياكن الخاضعة للقانون رقم ١٩٦٩/٥٢ سواء رفعت قبل الغاء هذا القانون أو بعده ما تقدم في نبذة ١٥١ .

ابتدائية عادية تسرى عليها جميع القواعد العامة ، فالحكم الذى يصدر فى هذا الطمن يكون حكما ابتدائيا عاديا يجوز الطعن فيه بالاستئناف فى خلال الأربعين يوما التالية لصدوره ، ودون تقييد بأن يكون الاستئناف مبنيا على خطأ فى تطبيق القانون ، ويكون الحكم الاستئنافية الذى يصدر فيه قابلا للطعن فيه بالنقض وفقا للقواعد العامة • وذلك كله بخلاف الطمن فى قرار لجنة تقدير القيمة الاجبارية للأماكن الخاضعة للقانون ١٩٧٧/٤٩ حيث تظل سارية عليه أحكام المادتين ١٨ و ٢٠ من هذا القانون الأخير •

وكان حريا بالمشرع أن يعمم فى هذا الشأن حكم المادة ٥ من القانون الجديد وأن يلغى المادتين ١٨ و ٢٠ من القانون ١٩٧٧/٤٩ توحيدا لاجراءات التقاضى ورجوعا بها الى القواعد العامة طالما ثبت له بيقين عدم صلاحية النظام الذى أخذ به فى المادتين ١٨ و ٢٠ من القانون ١٩٧٧/٤٩ •

**١٥٩ — اجازة تقاضى المؤجر مقدم ايجار —** تنص المادة ٢٦/٢ من القانون ١٩٧٧/٤٩ على أن لا يجوز بأى صورة من الصور للمؤجر أن يتقاضى أى مقدم ايجار ، وتعاقب المادة ٧٧ من القانون ذاته من يخالف ذلك بالجبرس مدة لا تقل عن ثلاثة أشهر وبغرامة تعادل مثلى المبلغ الذى تقاضاه بالمخالفة للمادة ٢٦ سالفه الذكر •

وهذان الحكمان قد وردا بصيغة العموم والاطلاق ، فبىسرى حكمهما بالنسبة لجميع فئات الأماكن الخاضعة للقانون ١٩٧٧/٤٩ أو لأى من قوانين ايجار الأماكن السابقة عليه •

غير أن البحوث والدراسات التى أدت الى إصدار القانون رقم ١٩٨١/١٣٦ دلت على أنه مما يساعد على تسهيل مهمة من يستثمر ماله فى اقامة المباني أن يسمح له بتقاضى مقدم أجره حتى يستعين بهذا المقدم على انجاز ما شرع فيه من مبان واستكمال تهيئته للسكن ، وأن

ذلك يحقق مصلحة مشتركة للمالك والمستأجر ، بل يحقق مصلحة عامة تتعلق بتوفير المساكن .

لذلك نص المشرع في المادة ٦ من القانون رقم ١٣٦/١٩٨١ على أن « يجوز للمالك المبنى المنشأ اعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون أن يتقاضى من المستأجر مقدم إيجار لا يتجاوز أجره سنتين وذلك بالشروط الآتية :

١ — أن تكون الأعمال الأساسية للبناء قد تمت ولم يتبق إلا مرحلة التشطيب .

٢ — أن يتم الاتفاق كتابة على مقدار مقدم الإيجار ، وكيفية خصمه من الأجرة المستحقة في مدة لا تتجاوز ضعف المدة المدفوعة عنها المقدم وموعده اتمام البناء وتسليم الوحدة صالحة للاستعمال .

ويصدر قرار من الوزير المختص بالسكان بتنظيم تقاضى مقدم الإيجار والحد الأقصى لمقدار المقدم بالنسبة لكل مستوى من مستويات البناء .

ولا يسرى حكم الفقرة الأخيرة من المادة ٢٦ من القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ على مقدم الإيجار الذى يتقاضاه المالك وفقاً لأحكام هذه المادة ٢٨ .

وبين من هذا النص أنه أجاز للمالك تقاضى مقدم الإيجار المنصوص عليه بالنسبة للمباني المنشأة ( أى التى تم انشاؤها ) من تاريخ العمل بهذا القانون ( ٣١/١٠/١٩٨١ ) ولو كانت قد رخص فيها أو بدئ في انشائها قبل ذلك التاريخ ، بالرغم من أن حكم تحديد الأجرة المنصوص عليه في المادة الأولى من هذا القانون لا يسرى الا على المباني التى يرخص بها ابتداء من تاريخ العمل به .

ولعل توسيع القانون الجديد نطاق حكم اجازة تقاضى مقدم ايجار راجع الى سبق اقتناع الحكومة بضرورة السماح بتقاضى مقدم الايجار تشجيعا للملاك على تشييد المباني ومعاونة لهم فى نفقات تشييدها ، وهو الاقتناع الذى توافر لديها منذ وضعها مشروع القانون ١٩٦٩/٥٢ ثم مشروع القانون ١٩٧٧/٤٩ والذى لم يشاركها فيه مجلس الشعب حينذاك ، فلما اقتنع المجلس به عند نظر مشروع القانون ١٩٨١/١٣٦ وسع فى النص بحيث جعله يشمل المباني التى بدئ فى انشاؤها أو رخص فيه قبل بدء العمل بالقانون الجديد مادام قد تم انشاؤها بعد ذلك التاريخ •

ويبرر هذا الفرق فى الصياغة بين نص المادة الأولى ونص المادة ٦ من القانون ١٩٨١/١٣٦ بأنه فيما يتعلق باجازة تقاضى مقدم ايجار لا داعى لقصرها على ما يرخص فى اقامته من أماكن بعد صدور القانون الجديد ، لأن الحكمة التى أجاز من أجلها تقاضى المقدم متوافرة فى الأماكن التى بدئ فى انشاؤها قبل صدور ذلك القانون والتى وصلت الى مرحلة التشطيب توافرها فى الأماكن التى يرخص فى اقامتها بعد صدور •

لذلك يمكن القول بأن الأماكن التى لم يتم انشاؤها حتى صدور القانون الجديد يجوز للمالكها أن يتقاضوا مقدم الأجرة وفقا للمادة ٦ من هذا القانون بالرغم من أن التراخيص الصادرة لهم سابقة على بدء العمل بهذا القانون ، الأمر الذى يجعلها تخضع فى تحديد أجرتها للقانون السابق رقم ١٩٧٧/٤٩ ولكن مالكيها يستفيدون فيما يتعلق باقتضاء المقدم من الاجازة التى نص عليها القانون الجديد فى المادة ٦ منه •

ويلاحظ فى كلتا الحالتين القيود التى أوردتها المادة ٦ المذكورة على اقتضاء المقدم سواء من حيث مقداره أو من حيث شروط اجازته •



فمن حيث مقداره لا يجوز أن يجاوز مقدم الأجرة الذى يتقاضاه المالك قيمة أجره سنتين ، والمبرة فى ذلك أولا بالأجرة التى حددت فى العقد فان كانت تلك الأجرة قد حددت بصفة مبدئية ثم عدلت بناء على الحساب الختامى للتكاليف أو بموجب قرار صادر من اللجنة أو بموجب حكم صادر من المحكمة ، فيعاد حساب المقدم الجائز اقتضاؤه بمراعاة تلك التعديلات •

وليس معنى ذلك أن المشرع أجاز للمالك فى جميع الأحوال التى ينطبق عليها حكم المادة ٦ سالف الذكر أن يتقاضى مقدم ايجار قدره أجرة سنتين ، وانما هو قد فوض الوزير المختص بالاسكان فى تحديد قيمة المقدم بالنسبة لكل مستوى من مستويات البناء على ألا يجاوز هذا التحديد قيمة أجرة سنتين ، فيجوز أن يحدد قرار الوزير قيمة مقدم الايجار بالنسبة الى المستوى المتوسط للبناء بأجرة سنة واحدة فقط ، فيصبح هذا التحديد بالنسبة لذلك المستوى هو الحد الأقصى الذى يجوز للمالك تقاضيه ، ولا يجوز لهذا المالك حينئذ أن يتقاضى مقدما قدره أجرة سنتين استنادا الى نص المادة ٦ من القانون • وقد نصت المادة ٢١ من اللائحة التنفيذية للقانون على ألا يجاوز مقدم الايجار أجرة سنتين محسوبا على أساس الأجرة المبدئية ، أو الحد الأقصى المنصوص عليه فيما يلى ، أيهما أقل :

٥٠٠ جنيه بالنسبة للمستوى الاقتصادي •

١٠٠٠ جنيه بالنسبة للمستوى المتوسط •

٢٠٠٠ جنيه بالنسبة للمستوى فوق المتوسط •

أما من حيث شروط اجازة تقاضى مقدم أجرة فقد أوجب القانون :  
١ — أن تكون الأعمال الأساسية للبناء قد تمت ولم يبق الا مرحلة التشطيب • والمقصود بالأعمال الأساسية على الأقل الأساسات والأعمدة الخرسانية والأسقف والحوائط •

٢ - أن يتم الاتفاق كتابة على مقدار مقدم الإيجار ، وكيفية خصمه من الأجرة المستحقة في مدة لا تتجاوز ضعف المدة المدفوع عنها المقدم وموعد اتمام البناء وتسليم الوحدة صالحة للاستعمال .

ولابد من التنبيه الى أن الأصل في قوانين إيجار الأماكن تحريم اقتضاء مقدم إيجار كما سبق بيانه في نبذة ٤٥ . ولا يستثنى من هذا الأصل إلا المباني التي تم انشاؤها بعد تاريخ بدء العمل بالقانون ١٣٦/١٩٨١ ، ولو كان قد رخص بها أو بدىء في تنفيذها قبل ذلك التاريخ .

١٦٠ - **الاعفاء من الضرائب** - كانت المادة ٦٧/٢ من القانون ١٩٧٧/٤٩ تنص على أنه بالنسبة الى المساكن المنشأة أو المشغولة لأول مرة منذ تاريخ العمل بهذا القانون يعفى شاغلو المساكن من أداء الضرائب العقارية الأصلية والاضافية اذا لم يجاوز متوسط الإيجار الشهري للفرقة الواحدة فيها ثمانية جنيحات ، أما اذا زاد المتوسط على ذلك ولم يجاوز عشرة جنيحات شهريا فيعفى شاغلو المساكن من أداء الضرائب الأصلية دون الضرائب الاضافية .

وكان من توصيات اللجنة القومية للإسكان التي تقدمت الاشارة الى تشكيلها في سنة ١٩٧٩ لبحث مشكلة الاسكان اعفاء أجرة المباني المؤجرة لأغراض سكنية من جميع الضرائب بما فيها الضريبة العامة على الايراد ( التوصية رقم ١/٢/٥ ) . وقد صار بحث أمر هذا الاعفاء في خلال اعداد مشروع القانون رقم ١٣٦ سنة ١٩٨١ وعند مناقشته بمجلس الشعب ، وانتهى الرأي الى قصر الاعفاء المذكور على المباني المؤجرة لأغراض السكنى التي أنشئت أو تنشأ اعتبارا من ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧ ، فشكل هذا الاعفاء أكثر المباني الداخلة في هذا القسم والتي تخضع أجرتها لحكم القانون الجديد ، وكذلك أكثر المباني الداخلة في القسم السابق التي تخضع أجرتها للقانون ١٩٧٧/٤٩ وقد نصت المادة ١١ من القانون رقم ١٣٦/١٩٨١ على أنه :

« فيما عدا المباني من المستوى الفاخر ، يعفى اعتباراً من أول يناير  
التالى لتاريخ العمل بهذا القانون مالكو وشاغلو المباني المؤجرة لأغراض  
السكنى التى أنشئت أو تنشأ اعتباراً من ٩ سبتمبر ١٩٧٧ من جميع  
الضرائب العقارية الأصلية والاضافية » •

« ولا تدخل إيرادات هذه المساكن فى وعاء الضريبة العامة على  
الإيراد » •

« ولا يسرى حكم الفقرتين السابقتين على الأماكن المستعملة  
مفروشة أو غنادق أو بنسيونات » •

ويخلص من ذلك قاعدة عامة بإعفاء المباني الداخلة فى هذا القسم  
من جميع الضرائب العقارية الأصلية والاضافية ومن الضريبة العامة  
على الإيراد ، اعتباراً من أول يناير ١٩٨٢ ، ويستثنى من هذه القاعدة :

١ — المباني من المستوى الفاخر ، وقد تقدم أن مواصفاتها تحدد  
بقرار من الوزير المختص بالإسكان •

٢ — الأماكن التى تؤجر مفروشة والتى تستعمل غنادق أو  
بنسيونات •

٣ — الأماكن الأخرى المؤجرة لأغراض غير سكنية كالمحلات  
التجارية والمكاتب والعيادات وغيرها ، مما يدخل فى نطاق النشاط  
التجارى أو الصناعى أو المهنى الخاضع للضريبة على الأرباح التجارية  
والصناعية أو الضريبة على أرباح المهن غير التجارية •

وتقع الضريبة المقررة على هذه الأماكن على ملاكها •

١٦١ — عدم خضوع انشاء هذه الأملكن الجديدة لقيود الترخيص  
باقامة المباني لأغراض التملك المنصوص عليها في المادة ٢/٦٨ من  
القانون ١٩٧٧/٤٩ — تنص المادة ٢/٦٨ من ق ١٩٧٧/٤٩ على أن  
يحظر على الجهات القائمة على منح موافقات وتراخيص البناء التصريح  
للشركات الخاصة والأفراد باقامة مبان أو أجزاء منها بقصد التملك  
الا في حدود ١٠٪ من جملة الاستثمارات المقررة لكل مستوى من  
مستويات الاسكان المختلفة .

وقد نص القانون الجديد رقم ١٣٦/١٩٨١ صراحة في الفقرة  
الثانية من المادة الأولى منه على عدم سريان نص المادة ٢/٦٨ سالفه  
الذكر على ما يرخص في اقامته من مبان جديدة من تاريخ العمل به ،  
اكتفاء منه بالقيد الذي أورده في المادة الأولى فقرة أولى منه بأن  
يخصص من كل مبنى يرخص في اقامته من تاريخ العمل بهذا القانون  
على الأقل ثلثا مباني العقار لتأجيره لأغراض السكنى ، ويكون للمالك  
التصرف في الثلث الباقي ، سواء بتأجيره مفروشا أو بتأجيره  
لأغراض غير سكنية .

غير أنه تستثنى من ذلك المباني من المستوى الفاخر كما ورد في  
صدر المادة الأولى من القانون ، وقد نصت أيضا على ذلك المادة  
الثانية من اللائحة التنفيذية الصادرة بالقرار رقم ٧٦٦ لسنة ١٩٨١  
بقولها أنه « يتعين بالنسبة للمباني من المستوى الفاخر الحصول على  
موافقة اللجنة المنصوص عليها في المادة الأولى من القانون رقم  
١٩٧٦/١٠٦ المشار اليه وذلك في حدود الاستثمارات المخصصة للبناء في  
القطاع الخاص من المستوى الفاخر (٨) » .

---

(٨) وقد بينت المادة ٣ من اللائحة المذكورة المقصود بالاسكان الفاخر  
في هذا الصدد والشروط التي تميزه ، فراجع نصها في ملحق الطبعة الثامنة  
من هذا الكتاب .

## ملحق بالفصل الأول

### أحكام القانون رقم ٨٩ لسنة ١٩٧١

والأماكن التى يشغلها المهاجرون ببعض الجهات التى لا يسرى عليها  
الباب الأول من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩

#### ١٦٢ - الأسباب التى أوجبت اصدار القانون رقم ٨٩/١٩٧١ -

اقتضت ظروف المدوان الاسرائيلى الأئتم فى سنة ١٩٦٧ تهجير  
أغلبية المواطنين بمنطقة القناة وسيناء ، وقد بذلت الدولة جهدا كبيرا  
لرعاية جماهير المهاجرين فى مختلف مجالات الحياة ، ومع ذلك فقد  
اضطر كثيرون منهم الى التماس المأوى فى بعض القرى من التى  
لا يسرى عليها قانون ايجار الأماكن رقم ١٩٦٩/٥٢ واستأجروا فيها  
مساكن لا تمتد اليها الرعاية التى كفلها هذا القانون لجمهور المستأجرين  
فى عواصم المحافظات والمدن ، وبخاصة ما يتعلق منها بتحديد الأجرة  
تحديدا قانونيا وبعدم جواز الاخلاء الا لأسباب معينة ليس من بينها  
انقضاء مدة العقد .

وكان فى الوسع اصدار قرار وزارى وفقا للمادة الأولى من  
القانون ١٩٦٩/٥٢ بمد تطبيق أحكام هذا القانون الى تلك القرى التى  
لجأ اليها المهاجرون . غير أنه رأى أن ذلك لا يؤثر على الأجرة التى  
سبق التماقد عليها قبل صدور مثل هذا القرار الوزارى ، فضلا عن أن  
من شأنه سرعان أحكام القانون المذكور على القرية كلها فى حين أن  
كثيرا من القرى التى أقام فيها المهاجرون لم تصل الى مستوى العمران  
الذى يستدعى تطبيق القانون المذكور فيها مع ما يستتبعه ذلك من  
تطبيق أحكام خاصة تنأى عنها طبيعة العلاقات الريفية ، وأن الحالة  
تقتضى توفير رعاية خاصة لهؤلاء المهاجرين الذين تحملوا من أجل  
بلدهم ما يستدعى هذه الرعاية .

لذلك اتجه السراى الى سن تشريع مؤقت للمواطنين الذين اضطرتهم ظروف المدوان الى الهجرة من منطقة القناة وسيناء ، سواء كانوا من بين من دبرت الدولة هجرتهم أو ممن هاجروا من تلقاء أنفسهم تحت ضغط هذه الظروف ، يكفل تحديد أجرة الأماكن التى يشغلونها فى الجهات التى لا يسرى عليها القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ على أسس عادلة ، كما يؤمن بقاء المستأجر فى العين المؤجرة رغم انتهاء مدة العقد ، وقد صدر لذلك القانون رقم ٨٩ لسنة ١٩٧١ فى شأن ايجار الأماكن التى يشغلها المهاجرون ببعض الجهات (٩) .

١٦٣ — أحكام القانون رقم ١٩٧١/٨٩ بشأن الأماكن التى يشغلها المهاجرون فى غير الجهات الخاضعة للقانون رقم ١٩٦٩/٥٢ — تنص المادة الأولى من القانون رقم ١٩٧١/٨٩ على أن تسرى أحكام هذا القانون على الأماكن التى يشغلها المهاجرون من منطقة سيناء والقناة بعد عدوان سنة ١٩٦٧ فى الجهات التى لا يسرى عليها الباب الأول من القانون ١٩٦٩/٥٢ والتى يصدر بتحديد قرار من المحافظ المختص .

وقد تناول هذا القانون حكمين أساسيين : الأول خاص بتحديد أجرة مساكن المهاجرين فى القرى المشار اليها ، والثانى خاص بامتداد مدة اجارة هذه المساكن امتدادا قانونيا وفقسا للمادة ٢٣ من القانون ١٩٦٩/٥٢ .

١٦٤ — تحديد أجرة مساكن المهاجرين وفقا للقانون ١٩٧١/٨٩ — فرق القانون رقم ١٩٧١/٨٩ فيما يتعلق بتحديد أجرة المساكن التى لجأ اليها المهاجرون فى القرى التى يسرى عليها هذا القانون بين الأماكن التى أنشئت قبل ٣١ مايو سنة ١٩٦٧ وتلك التى أنشئت بعد هذا التاريخ .

فبالنسبة الى الأولى جعل أجرتها هي أجرة المثل السائدة حتى ٣١ مايو ١٩٦٧ . وبالنسبة الى الأخرى أجرى عليها قواعد تقدير الأجرة المنصوص عليها في القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ ( المادة الثانية من القانون ١٩٧١/٨٩ ) ، وناط هذا التقدير بلجنة أو أكثر تشكل بكل محافظة من ثلاثة أعضاء يكون من بينهم مهندسان وعضو يرشحه الاتحاد الاشتراكي العربي ، ويصدر بتشكيل هذه اللجان والقواعد والاجراءات التي تنظم أعمالها قرار من المحافظ المختص ( المادة ٣ ) .

وتكون قرارات لجان تحديد الأجرة نافذة رغم الطعن فيها وتعتبر نهائية اذا لم يطعن عليها في الميعاد . ويكون الطعن في هذه القرارات أمام المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها المكان المؤجر خلال ثلاثين يوما من تاريخ الاخطار بقرار اللجنة ( المادة ١/٤ و ٢ ) .

وتسرى الأجرة المقدرة على العلاقات القائمة وقت العمل بهذا القانون أي من ٢٨ أكتوبر ١٩٧١ ، ولا يجوز المطالبة بفرق الأجرة عن المدة السابقة على أول الشهر التالي لتاريخ العمل بهذا القانون ( المادة ٣/٤ ) .

١٦٥ — الامتداد القانوني للإيجارات لصالح المهاجرين — تنص المادة ٥ من القانون رقم ١٩٧١/٨٩ على أن لا يجوز للمؤجر أن يطلب اخلاء المكان المؤجر ولو عند انتهاء المدة المتفق عليها في العقد ، الا لأحد الأسباب الواردة بالمادة ٢٣ من القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ المشار اليه .

ومؤدى ذلك تطبيق أحكام الامتداد القانوني التي نصت عليها المادة ٢٣ المشار اليها ، بما تضمنته من أسباب تجيز وضع حد لهذا الامتداد وتخلو المؤجر طلب الاخلاء ، فتراجع في ذلك نبذة ١٦٦ وما بعدها .

١٦٥ مكرر — تخصيص هذا القانون وتوقيته — صدر هذا القانون في سنة ١٩٧١ رعاية للمهاجرين بعد العدوان الاسرائيلي الذي حدث في سنة ١٩٦٧ في منطقة سيناء والقناة الذين كانوا وقت صدوره شاغلين أماكن في جهات لا يسرى عليها الباب الأول من القانون ١٩٦٩/٥٢ ، فهو من هذه الناحية قانون خاص بشاغلي تلك الأماكن في تاريخ صدوره ، غتسرى أحكامه — سواء ما تعلق منها بتحديد الأجرة أو بالامتداد القانوني — على تلك الأماكن طالما ظل شاغلوها المذكورون في شغلها . فإذا أخلى أحدهم بعد صدور ذلك القانون المكان الذي كان يشغله وقت صدوره ، انحسر سلطان القانون المذكور عن هذا المكان واسترد المالك حريته في تحديد الأجرة وفي عدم التقيد بالامتداد القانوني (١٥) .

هذا هو مؤدى تخصيص القانون ١٩٧١/٨٩ وتوقيته ، أما طالما ظل المهاجر شاغلا المكان الذي استأجره والذي انطبق عليه حكم القانون ١٩٧١/٨٩ فانه يحق له أن يتمسك بأحكام هذا القانون طالما لم يصدر قانون بالغائه أو بانتهاء العمل به ، ذلك أن نصوص هذا القانون لم تتضمن توقيتا لأحكامه بزوال آثار العدوان كما نص على ذلك في القانون ١٩٦٩/٧٦ المعدل بالقانون ١٩٧٠/٤٨ — بالرغم من أن تلك الآثار كانت هي الباعثة على إصداره — فيستمر العمل به طالما لم يصدر قانون بالغائه خلافا لما سيجيء بشأن القانون ١٩٦٩/٧٦ (١١) .

---

(١٠) في هذا المعنى محمد عزمى البكرى الجزء الاول سنة ١٩٨٢ نبذة  
٤١ ص ٥٣ .  
(١١) انظر ما سيجيء في نبذة ١٩٣ .



## الفصل الثانى

تقييد حق المؤجر فى انتهاء العقد واخراج المستأجر

وقصره فى القانون الحالى على ايجار الاماكن غير المفروشة

١٦٦ — النص على مبدأ التقييد وأثره — نصت المادة الثانية من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على أنه لا يجوز للمؤجر أن يطلب اخلاء المكان المؤجر ولو عند انتهاء المدة المتفق عليها فى العقد ، الا لأحد أسباب معينة حددتها المادة هى : ( أ ) عدم وفاء المستأجر بالأجرة ، ( ب ) النزول عن الايجار أو التآجير من الباطن دون اذن كتابى من المالك ، ( ج ) اساءة استعمال المكان المؤجر أو مخالفة شروط الايجار المعقولة ، ( د ) وجود حلك بالمكان المؤجر يجعله آيلا للسقوط ، ( هـ ) الرغبة فى هدم المكان المؤجر لاعادة بنائه بشكل أوسع . ونصت المادة الثالثة من القانون المذكور ذاته على أنه يجوز للمؤجر استثناء مما تقدم طلب اخلاء العين المؤجرة اذا كانت هناك ضرورة تلجئه لشغل المكان بنفسه أو بأحد أولاده ، ثم رأى المشرع فى سنة ١٩٦٥ حذف بعض هذه الأسباب ، فأصدر القانون رقم ٢٤ لسنة ١٩٦٥ بالغاء الفقرة هـ من المادة الثانية من القانون ١٢١/١٩٤٧ وهى الخاصة بالرغبة فى هدم المكان لاعادة بنائه بشكل أوسع ، وكذلك المادة الثالثة الخاصة بالاخلاء للضرورة الملجئة .

ثم أخذ المشرع بذلك أيضا فى المادة ٢٣ من القانون ١٩٦٩/٥٢ بعد أن استبعد منها الاخلاء بسبب وجود خلل بالمكان المؤجر اكتفاء بالأحكام التى أوردها فى الباب الثانى من القانون فى شأن المنشآت الآيلة للسقوط ، حيث نص فى المادة ٢٣ على أنه « فى غير الأماكن المؤجرة مفروشة لا يجوز للمؤجر أن يطلب اخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق

عليها في العقد الا لأحد الأسباب الآتية » ، فهو بعد أن قصر بذلك في صدر هذه المادة الامتداد القانوني على ايجار الأماكن غير المفروشة ، جاء في بقية نصها قاصرا مسوغات طلب الاخلاء حتى بعد انتهاء مدة الاجارة المتفق عليها على ثلاثة الأسباب الأولى فقط من الأسباب التي كانت واردة في المادة الثانية من القانون ١٩٤٧/١٢١ وهي : (١) عدم وغاء المستأجر بالأجرة ، (٢) النزول عن الايجار أو التأجير من الباطن دون اخذ كتابي من المالك ، (٣) اساءة استعمال المكان المؤجر أو مخالفة شروط العقد المعقولة .

وقد نص القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ في المادة ٣١ منه على الامتداد القانوني المذكور وعلى أسباب الاخلاء التي كانت تنص عليها المادة ٢٣ من القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ مع بعض تعديلات سنعرض لها فيما يلي وأهمها اضافة سبب جديد هو استعمال المستأجر المكان المؤجر أو سماحه باستعماله بطريقة ضارة بالصحة أو مقلقة للراحة أو منافية للآداب العامة وثبت ذلك بحكم قضائي نهائي (١) .

وكذلك أعاد رخصة الاخلاء بسبب الرغبة في هدم المكان لاعادة بنائه بشكل أوسع التي كانت مقرر في القانون ١٩٤٧/١٢١ وألغيت بالقانون رقم ١٩٦٥/٢٤ مع تقييدها ببعض القيود ، حيث نص القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ على هذه الرخصة لا في المادة ٣١ المذكورة ، بل في المواد ٤٩ وما بعدها التي تكون الفصل الأول من الباب الثاني الذي جمع فيه هذا القانون بين هدم المباني غير السكنية لاعادة بنائها وبين أحكام المنشآت الآيلة للسقوط وترميمها وصيانتها .

ثم جاء القانون رقم ١٩٨١/١٣٦ بتعديل جديد في هذا الشأن

---

(١) انظر النص الكامل للمادة ٣١ المشار اليها فيما سيجيء في نبذة ١٧٣ .

ضمنه المادة ١٨ منه حيث أضاف فيها الى أسباب الاخلاء المهدم الكلى أو الجزئى للمنشآت الآيلة للسقوط والاخلاء المؤقت لمقتضيات الترميم والصيانة وهو السبب الذى كان منصوبا عليه فى المواد ٥٥ وما بعدها من القانون ١٩٧٧/٤٩ ، ثم أسقط النص على الاخلاء بسبب استعمال المستأجر العين المؤجرة استعمالا يخالف شروط الايجار المعقولة والمتعارف عليها واكتفى فى هذا الشأن بالاخلاء بسبب استعمال العين استعمالا مقلقا للراحة أو ضارا بسلامة المبنى أو الصحة العامة أو فى أغراض منافية للآداب العامة بشرط ثبوت أى من هذه الأسباب الأخيرة بحكم قضائى نهائى (٢) .

وسنعرض فيما يلى لأسباب الاخلاء المذكورة مع ابراز أهم التعديلات التى أدخلت عليها بالقانون رقم ١٩٨١/١٣٦ .

وقد سلبت هذه النصوص المؤجر حقه فى اخراج المستأجر بعد انتهاء مدة العقد سواء كانت تلك المدة هى مدته الأصلية أو الممتدة وفقا لأحكام العقد أو المجددة الا اذا استطاع المؤجر أن يتسك بأحد الأسباب سالفه الذكر التى تجيز له استعمال هذا الحق ، فأصبح يجوز للمستأجر أن يبقى فى العين المؤجرة مادام قائما بالتزاماته الى أن يصدر قانون آخر يرد للمؤجر حقه فى اخراج المستأجر . ولا يثبت هذا الحق الا للمستأجر الذى يشمل العين بمقتضى عقد ايجار صحيح ويقوم بوفاء التزاماته الناشئة من ذلك العقد (٣) ، بما فيها الالتزامات التى

---

(٢) انظر النص الكابل للمادة ١٨ المشار اليها فيما سيجىء فى نبذة

١٧٢ .

(٣) انظر فاضل حبشى ص ٢٧٦ وما بعدها . ويستفيد من هذا الامتداد القانونى المستأجر ولو كان مستأجر من الدائن المرتهن وانقضى الرهن فبمسك المستأجر بالامتداد القانونى ضد المالك الذى كان رهن ملكه للدائن ( نقض مدنى ٢٨ أكتوبر ١٩٨٧ فى الطعن رقم ١٨٦٠ سنة ٥٠ ق ) وكذلك المستأجر من الحارس القضائى يتسك بالامتداد القانونى قبل انتهاء الحراسة نقض مدنى ٢٤ فبراير ١٩٨٨ فى الطعن رقم ١٩٤٩ سنة ٥٠ ق .

يرتبه قانون ايجار الأماكن في ذمة المستأجر باعتباره مرتبطا بمقدد ايجار ، كالالتزام بعدم احتجاز أكثر من مسكن في البلد الواحد والتزام المستأجر المنقول من بلد بأخلاء مسكنه في هذا البلد الخ (٤) ، لأنه اذا لم يكن شاغل العين حاصلًا على عدة ايجار صحيح فإن قانون ايجار الأماكن لا يسرى عليه (٥) ، واذا لم يوف بشيء من التزاماته المذكورة فإن القانون يعتبر ذلك مسوغا لأخلائه من العين بناء على طلب المؤجر (٦) .

ولا يعتبر بقاؤه في العين المؤجرة بعد انتهاء مدة العقد الاتفاقية (٧) تجديدا ضمنيا للعقد (٨) ، ولا امتدادا اتفاقيا بناء على النص الوارد في العقد (٨ مكرر) ، وإنما يعتبر العقد بعد انتهاء تلك المدة ممتدا بقوة القانون (٩) ، بنفس شروطه الأصلية (١٠) .

(٤) انظر ما سيجيء في نبذة ٢٠٧ .

(٥) راجع ما تقدم في نبذة ٧ .

(٦) انظر ما سيجيء في نبذة ١٧٤ وما بعدها .

(٧) سواء في ذلك محته الأصلية المتفق عليها في العقد أو المدة التي تجدد لها العقد تجديداً ضمنياً أو التي امتد إليها امتداداً اتفاقياً أي بموجب شرط خاص بذلك في العقد .

(٨) وقد حكم بذلك حتى في ظل القانون رقم ٤ لسنة ١٩٢١ الذي كان قد صدر في أعقاب الحرب العالمية الأولى لتنظيم ايجار الأماكن ( انظر استئناف ٣٠ نوفمبر ١٩٢٧ المحابطة ٨ — ٤٨٢ — ٣١٣ ) .

(٨ مكرر) نقض مدني ١٠ نوفمبر ١٩٧٦ في الطعن رقم ٤٢/٢١٣ ق . مجموعة أحكام النقض ٢٧ — ١٥٦٣ — ٢٩٣ ، و ٢ مارس ١٩٨٦ في الطعن رقم ١٧٣٠ سنة ٥١ ق ، و ٢١ مارس ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٣٠ — ١ — ٨٩٠ — ١٦٥ ، و ٢٠ يونيو ١٩٧٩ المجموعة ذاتها ٣٠ — ٢ — ٦٩٩ — ٣١٧ .

(٩) نقض مدني ١٠ نوفمبر ١٩٧٦ مجموعة أحكام النقض ٢٧ — ١٥٦٣ — ٢٩٣ ، وقد جاء فيه أن الامتداد القانوني يقع بمجرد انتهاء مدة العقد الاتفاقية الأصلية ، عبران ص ٣١ ، في هذا المعنى نقض مدني ٢٥ يونيو ١٩٥٩ مجموعة أحكام النقض ١٠ — ٥١٤ — ٧٨ ، وقد جاء فيه أن الأوامر العسكرية والتشريعات الاستثنائية الصادرة في شأن الأماكن المبنية المؤجرة للسكنى ولغيرها من الأغراض قد قيدت نصوص القانون المدني =

= الخاصة بانتهاء مدة الإيجار وما ترتبه من انقضاء حقوق المستأجر في البقاء بالمعين المؤجرة وجعلت عقود الإيجار ممتدة تلقائيا وبحكم القانون الى مدة غير محدودة وأصبح لمستأجرى المساكن والمخلات المعدة لأغراض تجارية أو صناعية الحق في البقاء والاستمرار بقوة القانون في الاعيان المؤجرة اليهم بناء على عقود الإيجار .

وانظر في التكيف القانوني للعلاقة الإيجارية التي يلحقها الامتداد القانوني وهل هي علاقة عقدية أو علاقة قانونية أو شبه عقدية الطبيعة السابعة من هذا الكتاب ج ١ سنة ١٩٧٧ ص ٥٤٠ وما بعدها وراجع فاضل حبشي ص ١٤٥ وما بعدها .

• وقارن مصر الابتدائية ١٠ نوفمبر ١٩٤٩ الحماية ٢٩ - ٧٩٣ - ٤٣١ وقد جاء فيه « أن مفهوم نص المادة الثانية المذكورة ومدلوله أن القانون قد مد جميع العقود ولم يجعل لنهايتها موعدا ، فإدام المستأجر قائما بها أوجب عليه القانون فهو باق في العين المؤجرة مهما طال الامد ومادام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ قائما وساريا . ومن ثم فقد أصبحت العقود لا تتجدد من مدة لأخرى بل تمتد امتدادا قانونيا ، والقول بأن العقود المجددة لمدة أخرى لعدم قيام المؤجر بإبداء رغبته في إنهاؤها وفي عدم تجديدها هو قول لا يحالفه التوفيق ويجانبه الصواب إذ لا يتقيل أن يطالب القانون المؤجر بإبداء رغبته في عدم تجديد العقود عند انتهاء مدتها المقررة بها ولا تجدد لمدة أخرى ، في الوقت الذي يحرم عليه فيه المطالبة بفسخها وإنائها وإخلاء المستأجر من العين المؤجرة » . وفي هذا المعنى أيضا مصر الوطنية في القضية رقم ٥٠٩٧ سنة ١٩٤٨ ، وأيضا مصر الابتدائية ٨ يناير ١٩٦٧ في القضية رقم ٤١٢٥ سنة ١٩٦٥ مدني كلئ مصر وقد أورد نص الحاشية السابقة ثم أضاف إليها قوله : « كما وأن عدم التنبيه في الظروف الحاضرة التي جرى فيها العمل على عدم ارسال مثل هذا التنبيه لعدم فائدته المباشرة لا يستفاد منه قبول المؤجر امتداد الإيجار ، ذلك القبول اللازم لبتم الامتداد الاتفاقي » . انظر أيضا الأحكام المشار إليها في المبحث الثالث من الفصل الاول من الباب الرابع وهي المتعلقة بالاطمن في الأحكام .

انظر أيضا في هذا المعنى الأخير احكام النقض المشار إليها في الموضع آنف الذكر وبخاصة نقض مدني ١٠ نوفمبر ١٩٦٦ مجموعة أحكام النقض ٢٧ - ١٥٦٣ - ٢٩٣ الذي ذهب الى أن الامتداد القانوني يتحقق بمجرد انتهاء مدة العقد الأصلية ولو كان العقد ينص على أنه يمتد لمدة أخرى معينة اذا لم يخطر أحد الطرفين الطرف الآخر بعدم رغبته في الامتداد .

ونرى ، خلافا لما ارتأينا في طبعة سابقة ، أن هذا الرأي الأخير محل نظر ، وذلك لأن المشرع لم يهدر في قانون إيجار الإماكن ركن المدة في عقد الإيجار ، ولم يبطل أثر اتفاق الطرفين فيه على مدة معينة أو غير معينة ، أيا كانت طريقة تعيين الطرفين تلك المدة في العقد ، سواء كانت مدة معينة =

= ينتهى بانتهائها العقد ، أم كانت مدة معينة قابلة للامتداد الى مدد أخرى معينة ما لم يخطر أحد الطرفين الآخر في الميعاد المحدد في العقد بعدم رغبته في الامتداد ، أم جملا مدة العقد غير معينة وحينئذ يعتبر العقد منعقدا للفترة معينة لدفع الأجرة ، أم تركا العقد يتجدد ضمنا بعد انتهاء مدته الاتفاقية حيث يعتبر تجديده أيضا للفترة معينة لدفع الأجرة . وفي هاتين الحالتين الأخيرتين يمتد العقد من فترة الى أخرى ما لم يخطر أحد الطرفين الآخر في المواعيد المبينة في المادة ٥٦٣ مدني برغبته في إنهاء العقد . وقد قررت محكمة النقض أنه فيما عدا حكم الامتداد القانوني الذي نصت عليه قوانين إيجار الأماكن نظل لمعد الإيجار طبيعته من حيث كونه من العقود المستمرة ، المدة ركن من أركانه ، وأن غدت غير محدودة لامتدادها بحكم القانون بعد انتهاء مدة العقد ( نقض مدني ٢٧ مارس ١٩٧٣ مجموعة أحكام النقض ٢٤ — ٢٤ — ٤٩٠ — ٨٧ ، وأيضا ٢٧ مارس ١٩٧٣ مجموعة أحكام النقض ٢٤ — ٤٩٩ — ٨٨ وراجع ما سيجيء في شأن الطعن في الأحكام في الباب الرابع ) .

نقد جعل المشرع مدة العقد الاتفاقية ملزمة لكلا الطرفين ، فلا يجوز لايهما أن ينهى العقد بإرادته المنفردة قبل انقضاء مدته . وكان الأصل أن لكل من الطرفين أن ينهى العقد بمجرد انقضاء مدته ، فيجوز للمؤجر طلب إخلاء العين ويجوز للمستأجر تركها ، ولكن قانون إيجار الأماكن سلب المؤجر حق طلب إخلاء العين بعد انتهاء مدة العقد إلا في حالات معينة نص عليها ، ولم يسلب المستأجر حق تركها بعد انتهاء مدة العقد ، فنشأ بذلك فرق بين مركز المستأجر في أثناء مدة العقد الاتفاقية وبين مركزه بعد انتهاء هذه المدة وأثناء شغله العين بموجب القانون الخاص الذي سلب المؤجر حق طلب الإخلاء إلا في حالات معينة . إذ بينما كان المستأجر ملزما بتنفيذ أحكام عقد الإيجار طوال مدته الاتفاقية قد صار بعد انتهاء هذه المدة إذا بقي شاغلا العين بمقتضى الامتداد القانوني الذي قرره قانون إيجار الأماكن حرا في التحلل من هذا العقد وفي إخلاء العين المؤجرة في أي وقت يشاء بشرط الإخطار في الميعاد الذي حدده القانون .

ولذلك كان من المعين التمييز بين العلاقة الإيجارية في أثناء مدة العقد الاتفاقية أيا كانت طريقة تعيينها وأيا كانت طريقة انتهائها والعلاقة الإيجارية الممتدة امتدادا قانونيا بعد انتهاء تلك المدة الاتفاقية .

ولهذه التفرقة أهمية عملية كبيرة ، حيث تترتب عليها ثمار أخرى كثيرة ، من بينها ما يلي :

١ — إذا ارتضى المؤجر في عقد الإيجار أجرة دون الأجرة القانونية ، فإنه يظل ملتزما بها طوال مدة العقد الاتفاقية بناء على أن العقد شريعة المتعاقدين ، ولا يجوز له طلب رفعها الى الأجرة القانونية الا بعد انتهاء مدة العقد الاتفاقية إذا ظل المستأجر شاغلا العين المؤجرة بناء على حكم الامتداد القانوني حيث يجوز حينئذ للمؤجر أن يتحلل من ائتمانه على أجرة =

= اقل من الاجرة القانونية ( راجع ما تقدم في نبذة ١٠٤ ) .

٢ — اذا توفى المستأجر ، فان كانت وفاته في اثناء مدة العقد الانتقائية ( ويشمل ذلك المدة المجددة صراحة او ضمنا والمدة الممتدة امتدادا انتقائيا طبقا لاحكام العقد ) انتقل حقه في الاجارة الى ورثته الشرعيين طبقا للقواعد العامة اى حسب الفريضة الشرعية ، ويستوى في ذلك ورثته المقيمون معه وغير المقيمين . اما ان حدثت وفاته بعد انقضاء مدة العقد الانتقائية واثناء شغله العين المؤجرة بمقتضى احكام الامتداد القانوني ، فلا ينتقل حقه الى ورثته بصفتهم هذه بل الى من كانوا يقيمون معه حتى الوفاة ، ولو من غير ورثته وبشروط معينة نصت عليها المادة ٢٩ من القانون ١٩٧٧/٤٩ ( راجع نبذة ١٣٨ ) ولا ينتقل الى الورثة الا في الحالة المنصوص عليها في الفقرة الثانية من المادة ٢٩ سالفه الذكر ، ويختلف تبعا لذلك من توجه اليهم دعوى الاخلاء ( راجع نبذة ١٤٦ ) .

٣ — اذا كمل المستأجر كميل قبل صدور التشريع الذي قرر الامتداد القانوني ، فان كمالته تضمن اجرة مدة العقد الانتقائية فقط ، اما الاجرة التي تستحق في ذمة المستأجر الذي يظل شاغلا العين المؤجرة بعد انتهاء تلك المدة بمقتضى احكام الامتداد القانوني ، فلا يضمنها الكميل .

٤ — اذا ألغى النص الاستثنائي الذي يقرر الامتداد القانوني ، فان تم ذلك في اثناء مدة العقد الانتقائية ، فتستمر الصلاصة التجارية الى حين انتهاء هذه المدة ولا يجوز للمؤجر اخلاء المستأجر قبل نهايتها ، اما ان تم الالفاء بعد أن كانت المدة الانتقائية قد انتهت ، فيجوز للمؤجر طلب الاخلاء فوراً ما لم يعين قانون الالفاء مهلة معينة .

٥ — وفي ظل القانون ١٩٤٧/١٢١ كانت المادة ٣ منه تشترط في استعمال المؤجر حقه في اخلاء العين المؤجرة للضرورة الملجئة ان يكون ذلك بعد انتهاء مدة العقد الانتقائية او التي صار امتدادها اليها وفقا لاحكامه ، اى في اثناء شغل المستأجر العين بمقتضى احكام الامتداد القانوني ، وكذلك اجمع الفقه والقضاء على أن استعمال المسالك رخصة الاخلاء لهمس العين المؤجرة واعادة بنائها بشكل اوسع لا يجوز في اثناء سريان مدة العقد الانتقائية وانما يجوز فقط بالنسبة للمستأجر شاغل العين بمقتضى احكام الامتداد القانوني ( انظر ايضا ما سيحىء في شأن الطعن في الاحكام في الباب الرابع ) .

لكل هذه النروق العملية يتعين التمييز دائما بين ما اذا كان العقد قد انتهت مدته الانتقائية الأصلية وامتص تجديده او امتداده امتدادا انتقائيا بحصول التنبيه من احد الطرفين على الآخر برغبته في عدم التجديد او في عدم الامتداد الانتقائي ، وما اذا كانت مدة العقد الانتقائية لاتزال سارية .

ولا يصح ان يقال ان صدور قانون ايجار الامكن الذي قرر الامتداد =

= القانونى للإجراءات بعد انتهاء مددها الاتفاقية قد افقد التنبيه بالرغبة في انتهاء العقد المقابل للإمتداد امتدادا اتفاقيا فائدته طالما أنه لن يترتب عليه إمكان إخلاء المستاجر ، نصار قعود المؤجر عن التنبيه المذكور ليس حليلا على قبوله الإمتداد الاتفاقى بعد انقضاء مدة العقد الأصلية ، الأمر الذى يجعل الإمتداد القانونى متحققا بمجرد انتهاء هذه المدة ودون حاجة الى تنبيه بالرغبة في عدم الإمتداد الاتفاقى ، لا يصح أن يقال هذا لأن صدور التشريع المذكور إذا كان قد افقد التنبيه المشار اليه فائدته المباشرة في تمكين المؤجر من إخلاء المستاجر من المين المؤجرة لم يفقده الآثار الأخرى التى تقدم أنها تترتب على التفرقة بين العلاقة الإجارية في أثناء مدة العقد الاتفاقية أو الممتدة امتدادا اتفاقيا والعلاقة التى طيها نتيجة للإمتداد القانونى ( في هذا المعنى طنطا الابتدائية برئاسة المستشار حنا حساية بتاريخ ٣٠ أبريل ١٩٦٩ في القضية رقم ٨٦٩ سنة ١٩٦٨ كلى المؤيد بحكم استئناف طنطا بتاريخ ١٣ مارس ١٩٧٤ في الاستئناف رقم ٢٩٩ سنة ٢٣ ق والوارد نصه في الهامش ١٥٣ ) - الأمر الذى يجعل عدم التنبيه المشار اليه ودلالته على قبول الاستمرار في الإمتداد الاتفاقى مازالت له ثمار عملية يتمتع معها القول بأن مدة العقد الاتفاقية القابلة للإمتداد طبقا لأحكام العقد أصبحت بناء على التشريع الخاص الغاضى بالإمتداد القانونى تنتهى بمجرد انتهاء مدة العقد الأصلية ودون حاجة الى تنبيه بالرغبة في عدم الإمتداد .

وقارن عكس ذلك في قضاء محكمة النقض المعروف فيها سيجيء في الباب الرابع في شأن الطعن في الأحكام .

ولعله يمكن التوفيق بين مذهب محكمة النقض المشار اليه في ذلك وبين الرأى الذى قدمناه ، وذلك باعتبار تقرير المشرع الإمتداد القانونى مقتدا التنبيه بانتهاء العقد المنصوص فيه على قبليلته للإمتداد مددا أخرى فائدته المباشرة فيها يتعلق بالمعقود التى أبرمت في ظل النصوص التى قررت الإمتداد القانونى ، تأسيسا على علم المعاقدين وقت إبرام العقد بأن المدة فيه خاضعة للإمتداد القانونى . أما بالنسبة الى المعقود التى أبرمت قبل صدور أول تشريع قرر الإمتداد القانونى ، فلا بد من اعتبار المتعاقدين فيها ملتزمين بأحكام الإمتداد الاتفاقى الواردة فيها وعدم سريان الإمتداد القانونى عليها إلا بعد انتهاء امتدادها الاتفاقى .

( ١٠ ) في هذا المعنى نقض مدنى ٢١ مارس ١٩٧٩ في الطعن رقم ٢٨١ سنة ٤٨ ق مجموعة أحكام النقض ٣٠ - ١ - ٨٩٠ - ١٦٥ ، شمال القاهرة الابتدائية ( الدائرة السادسة الخفية الفرعية ) ٢٤ مارس ١٩٧٣ في القضية رقم ١٠١٢٢ سنة ١٩٧١ مدنى كلى وقد جاء فيه قوله « وحيث أنه عما دفعت به الشركة بعد ذلك من أن النص الوارد بالمعقد على إلزام المستاجر بالعوائد قد انتهى بضى السنوات الخمس الأولى من مدة نفاذ المعقد ، فهو مردود بدوره ، ذلك أنه من المسلم به أن المعقد متى كان صحيحا بين طرفيه ولم =



الاغنيا يتعلق بمدته وأجرته ، فالمدة تمتد الى أجل غير مسمى وهذه هي أهم خصيصة لهذا الامتداد القانوني . والأجرة المتفق عليها لا تعود تنقيد المؤجر اذا كانت أقل من الأجرة القانونية ، فيتحلل المؤجر من هذا الاتفاق ويحق له أن يطالب بالأجرة القانونية (١١) .

ويستمر هذا الامتداد القانوني الى حين الغاء القانون الذى قضى به (١٢) . ولا ينقضى بموت المستأجر أثناء مدة ذلك الامتداد القانوني ، اذا ترك المستأجر فى العين المؤجرة مساكنين له من أقاربه حتى الدرجة الثالثة أو اذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى وفقا للمادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩/١٩٧٧ (١٣) ولا محل لأعمال شروط العقد المخالفة لذلك (١٣مكرر) ، وكذلك لا ينتهى

---

= يمكن طماعن عليه ، فانه يمتد بذات شروطه ، خاصة وليس فى نصوصه ما يحول دون ذلك أو يؤيد دفاع الشركة فى هذا الشأن » .

وفى هذا المعنى ايضا عزمى البكرى ج ١ نبذة ٤٧٣ ص ٤٣٦ .

(١١) نقض مدنى ٢١ مارس ١٩٧٩ فى الطعن رقم ٢٨١ سنة ٤٨ ق مجموعة أحكام النقض ٣٠ - ١ - ٨٩٠ - ١٦٥ ، نقض مدنى ٢٠ مارس ١٩٨٦ فى الطعن رقم ١٧٣٠ سنة ٥١ ق ، نقض مدنى ٢٠ يونيه ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٣٠ - ٢ - ٦٩٩ - ٣١٧ ، وفى هذا المعنى السنهاورى فى الوسيط ج ٦ مجلد ٢ نبذة ٦٣٠ ص ١٠٥١ و ١٠٥٢ ، وأنظر ما سيجىء فى نبذة ٢٠٩ فى المبحث الرابع من هذا الفصل .

(١٢) ويترتب على هذا الامتداد القانونى لمعقد الإيجار ثبوت حق المستأجر فى منفعة العين المؤجرة طوال مدة هذا الامتداد . فلذا نزع ملكية العين المؤجرة للمنفعة العامة كان للمستأجر أن يطلب تعويضاً عن حرمانه من هذا الحق ، ولا يعترض عليه فى ذلك بأن لا حق له فى تعويض نظراً لانقضاء مدة عقده الانتفاعية ، ذلك انه انما يستحق التعويض لحرمانه من حقه فى المنفعة سواء كان هذا الحق يستند الى اتفاق الطرفين على مدة الإيجار أو الى نص القانون الذى قرر ابتدادها ( نقض مدنى ٢٥ يونيه ١٩٥٩ مجموعة أحكام النقض ١٠ - ٥١٤ - ٧٨ ) .

(١٣) نقض مدنى ٨ ديسمبر ١٩٧٤ مجموعة أحكام النقض ٢٥ - ١٣٦٩ - ٢٣٢ .

(١٣مكرر) نقض مدنى ٢٤ مايو ١٩٨٠ فى الطعن رقم ٤٦١ سنة ٤٦ ق .

## • بهجرة المستأجر المصرى ومغادرته الديار المصرية نهائيا (١٤) •

ويترتب على اعتبار بقاء المستأجر فى العين المؤجرة بعد انقضاء مدة عقده امتدادا قانونيا لا تجديدا ضميا نتائج معينة ، منها أن حق المستأجر يصبح حقا لاصقا بشخصه غينتهى بوفاته ولا يوجد فى تركته وبالتالي لا يورث عنه ولا يجوز لورثته أن يتمسكوا به لجرد كونهم وارثين له (١٥) ، وانما يجوز أن ينشأ لهم حق فى الاستمرار فى

---

(١٤) نقض مدنى ٢٥ مايو ١٩٧٧ مجموعة أحكام النقض ٢٨ — ١٢٧٨ — ٢٢٠ .

(١٥) انظر هذه النتائج فى كتابنا فى شرح عقد الإيجار الطبعة الرابعة سنة ١٩٨٥ نذرة ٢٧٤ ص ٧١٦ . ويلاحظ أن من نتائج الامتداد الاتفاقى بوجه عام أن التأمينات الضامنة للأجرة المتفق عليها من المدة الأصلية تبقى ضامنة الأجرة التى تستحق من مدة هذا الامتداد كلها ، سواء كانت تلك التأمينات مقدمة من المستأجر نفسه أو من كفيل . وإذا كانت هذه النتيجة مستتعاة فى حالة الامتداد الاتفاقى بالنسبة الى الكفيل باعتبار أنه ككل عالما بأن العقد قابل للامتداد ، فانها ليست كذلك بالنسبة للامتداد القانونى الذى يفرضه تشريع جديد صادر بعد الأجرة والكفالة ، ويتمين القول فى هذه الحالة الأخيرة بانقضاء التزام الكفيل من الوقت الذى تنتهى فيه مدة العقد وتبدأ مدة الامتداد القانونى ( قارن فى هذا المعنى استثنائ مصر ٣٠ نوفمبر ١٩٢٧ المحللة ٨ — ٢٨٢ — ٣١٢ وقد صدر هذا الحكم تطبيقا للتشريعات الاستثنائية التى صدرت فى أعقاب الحرب العالمية الاولى ) .

فإذا كان العقد المبرم قبل صدور التشريع الاستثنائى الذى قرر الامتداد القانونى غير معين المدة ، فلا ينتهى التزام الكفيل إلا اذا حصل تنبيه بانتهاء العقد من أحد الطرفين الى الآخر . وهنا تظهر أهمية هذا التنبيه لأنه وان كان لا يترتب عليه ثبوت حق للمؤجر فى إخلاء العين المؤجرة لمادام التشريع الاستثنائى قائما ، فانه يفيد فى اعتبار العقد منتهيا وبالتالي فى وضع حد لالتزام الكفيل . وإذا امتنع المستأجر فى هذه الحالة عن ارسال التنبيه المذكور ، جاز للكفيل مطالبته بذلك بدعوى يرغمها عليه ويدخل فيها المؤجر ليسمح الحكم بانتهاء مدة العقد الاتفاقية . وبانتهاء الكفالة تبعاً لها .

أما فى العقود المبرمة فى ظل التشريعات الاستثنائية ، فان الكفيل يكون عالما بأن مدة العقد ممتدة امتدادا قانونيا الى حين صدور تشريع يرفع لها حدا ، فيعتبر قبلا امتدادا كمالته طوال المدة التى يظل فيها المستأجر شاغلا العين المؤجرة . ( فى هذا المعنى نقض مدنى ١٧ مارس ١٩٧٥ فى الطعن رقم ١٨٩ سنة ٤٠ فى مجموعة أحكام النقض ٢٦ — ٦١٠ — ١٤٢ ) .

الاجارة اذا أثبتوا أنهم كانوا مقيمين معه في العين المؤجرة لحين وفاته (١٥مكرر) ، ويوجه خاص أن التقنين المدني الحالي الذي صار نافذا من ١٥ أكتوبر ١٩٤٩ لا يسرى على العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين الذين تربطهم عقود سابقة على ذلك التاريخ ولو كانت مدتها قد انقضت وأصبحت العقود ممتدة امتدادا قانونيا ، بل يستمر التقنين الملغى ساريا على هذه العلاقة الى أن يحدث انتهاء العقد بنص قانوني جديد أو بحكم قضائي في الحالات التي يجوز فيها ذلك (١٦) .

وظاهر أن لهذه المسألة أهمية عملية كبرى فيما يتعلق بالتزامات المؤجر ، لما تقدم من أن التقنين المدني الحالي قد أدخل على هذه الالتزامات تعديلا جوهريا زاد في أعباء المؤجر . فيكون من مصلحة هذا الأخير ومن حقه أن يتمسك بأحكام التقنين الملغى في علاقته مع المستأجرين منه بمقود سابقة على ١٥ أكتوبر ١٩٤٩ ولو كانت مدتها الأصلية قد انقضت ولو لم يبق المستأجر في العين المؤجرة الا بناء على الامتداد القانوني الذي قضى به القانون رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٧ .

ويثير ذلك في العمل اشكالا في حالة وجود عقد اجارة قديم سابق على العمل بالتقنين المدني الحالي وممتد بقوة قانون ايجار الأماكن ، اذا أصبحت العين المؤجرة آيلة للسقوط وأندرت مصلحة التنظيم المالك باصلاحها ، فتراخى هذا في الاصلاح لاجبار المستأجرين على اخلاء العين المؤجرة ، أفيجوز لهؤلاء مطالبته بالاصلاح مع أن عقودهم لا تلزمه وفقا للتقنين القديم باجراء أية مرة أم لا يجوز لهم الا طلب الفسخ فيكون ذلك سببا في حرمانهم من مزية الامتداد القانوني التي

---

(١٥مكرر) نقض محني ٣١ ديسمبر ١٩٨١ في الطعن رقم ٦٤٣ سنة ٥٧ ق .

(١٦) في هذا المعنى السنيهوري ج ٦ نبذة ٦٣٠ و ٦٣١ من ١٠٥١ .

منهم أيما قانون إيجار الأماكن ووسيلة لخصائص المؤجر من هذا الامتداد ؟

والرأى عندى أن تحقيق الهدف الذى رعى اليه قانون إيجار الأماكن وهو كفالة السكن للمستأجرين يقتضى عدم السماح للمؤجر بإكراه المستأجر من طرق ملتوية على إخلاء العين المؤجرة ، وبالتالي يقتضى إلزامه بإجراء الترميمات لمنع سقوط البناء ولو كان القانون العام الذى أبرم العقد فى ظله لا يلزمه بذلك ، ويكون هذا الالتزام مفروضاً عليه ضمناً بحكم التشريع الخاص بإيجار الأماكن .

غير أنه يلاحظ أن هذه الترميمات مع أنها لازمة لصيانة العين ومع أن الأصل فيها أنها تتم لمصلحة المؤجر ولا يجوز لهذا أن يحمل المستأجر فى مقابلها زيادة فى الأجرة ، فإنها فى هذه الحالة تعود على المستأجر بفائدة محققة من حيث أنها تسمح له بالاحتفاظ بمزية الامتداد القانونى التى تقدمت الإشارة إليها . وهى فى الظروف الحالية من حيث أزمة المساكن تعتبر مزية ذات قيمة مالية كبرى ، فيكون حكم هذه الإصلاحات حكم الإصلاحات الضرورية التى تعود على المستأجر بزيادة فى المنفعة وتدخل المؤجر الحق فى زيادة الأجرة زيادة تخضع لرقابة المحكمة وتقديرها (١٧) .

١٦٧ - مدى تعلق هذا التقيد بالنظام العام وجواز نزول المستأجر عنه - ويعتبر هذا الامتداد القانونى للمقدد مقررًا لحل أزمة المساكن بوجه عام ولمصلحة المستأجر ، فهو يتعلق بالنظام العام من حيث أنه يوفر لطبقة المستأجرين الحماية ضد عسف المؤجرين ، فلا يجوز للمؤجر إنهاء العقد فى أى وقت مادام الامتداد القانونى قائماً إلا لأحد المسوغات التى نص عليها القانون ولا يجوز فى عقود الإيجار الجديدة

انتهى تبرم بعد صدور التشريع الخاص الذى فرض هذا الامتداد  
القانونى الاتفاق على عدم سريان هذا الامتداد عليها عند انتهاء المسدة  
المتفق عليها فيها (١٨) ، ويقع هذا الاتفاق ذلك باطلا (١٨مكرر) ،

(١٨) السهنورى فى الوسيط ج ٦ المجلد الثانى نيزة ٦٢٨ من ١٠٤٩ ،  
ناضل حبشى فى رسالته من ٧٨ و ٧٩ ، لييب شنب من ٤٤٨ ، عبد الناصر  
توفيق المطار نيزة ١٨٢ من ٥٦٢ . البكرى ج ١ من ٤٢٧ . وفى هذا المعنى  
الاسكندرية المختلطة ٢٨ نوفمبر ١٩٤٦ ( ٥٩ من ٥٤ ) وقد جاء فيه انه لايجوز  
نيلك فى ظل قانون ايجار الاياكن الحالى ان يطلب اخلاء المعين المؤجرة لمجرد  
انتهاء المدة المتفق عليها فى العقد ولو كان العقد قد أبرم بعد صدور الامر  
المسكرى رقم ٢١٥ وكان العاقدان على بينة من صدور هذا الامر واحكامه .

ومؤدى ذلك انه اذا كان الملك لديه شقة خالية مستغنى عنها الى حين  
ولكنه يتوقع ان يحتاج اليها بعد زمن معين كما اذا كان هناك موعد مضروب  
لرواج ابنه الذى يزعم الاتامه مع عروسه فى هذه الشقة ، فلا يستطيع المالك  
ان يؤجر الشقة الى آخر وان يشترط عليه اخلاءها فى الميعاد المعين لزواج  
ابنه اذ ان هذا الشرط يكون باطلا ولا يجبر المستاجر على الاخلاء فى الميعاد  
المتفق عليه . واذا تقتضى المالك مصلحته ان يترك الشقة خالية دون ايجار  
الى ان يشغلها ابنه . ولا شك فى ان فى ذلك مضية للنيانم ومخالفة لحكمة  
التشريع الخاص التى ترمى الى تفريج أزمة المساكين ومساسا الى حد ما  
بالمصلحة العامة ، ولكن هذا المساس البسيط لا يقاس الى جانب المصلحة  
العامة الكبرى التى رعى المشرع الى تحقيقها من وراء ابطال الاتفاق فى عقد  
الاجار على عدم سريان الامتداد القانونى عليه ، كما ان المشرع لم يعتبر  
هذا المساس البسيط بالمصلحة العامة كافيا لتفليب هذه المصلحة على مصلحة  
المالك ، فسمح للاخير باحتجاز المسكن خاليا الى ان يستعمله بنفسه أو بأحد  
اولاده ولم يلزمه بتأجيرها ، كما فعل فى حالة المسكن المد للاستغلال اذا  
رفض صاحبه ان يؤجره بالاجرة القانونية ( انظر ما سيجىء فى نيزة ١٧٩ ) .

وقد فرق الحكم المشار اليه اعلاه بين الاجارة بقصد السكن المستقر  
وبين الاجارة بقصد التصريف ، وقصر الامتداد القانونى على الاولى دون  
الثانية لان امتداد الاولى هو الذى يحقق حكمة التشريع الخاص ويحول دون  
غلاء المساكن . اما امتداد الثانية فبالعكس من ذلك يزيد أزمة المساكن تفاقم  
اذ يطلب مصلحة المستاجر الثانوية فى التصريف على مصلحة المستاجر الاصلى  
الذى استأجر المكان باعتباره مسكنا اصليا له يقيم فيه بصفة مستقرة  
ولا يؤجره الا بصفة عابرة ، وهى تفرقة فى مطلبها .

(١٨مكرر) نقض مدنى ٧ مارس ١٩٨١ فى الطعن رقم ٩٠٧ سنة ٥٠ ق  
وقد جاء فيه تطبيقا لذلك ان النص فى العقد على انتهاء الاجارة بقتناء عمل  
المستاجر فى مصر يقع باطلا لمخالفته قاعدة تتعلق بالنظام العام .

والى هذا الحد ينتهى تعلق هذا الحكم بالنظام المصام (١٩) . ولذلك يعتبر النص فى العقد على انتهائه عمل المستأجر فى مصر نصا باطلا بطلانا مطلقا (١٩مكرر) ولا يكون ثمة محل لأعمال المادتين ٥٩٣ و ٥٩٩ مدنى (١٩مكرران) (نقض مدنى ٢٤ مايو ١٩٨١ فى الطعن رقم ٤٦١ سنة ٤٦ ق) .

وأما بعد أن يكون العقد قد أبرم وأصبح المستأجر ينتفع بالعين المؤجرة محصنا بالحماية التى خوله القانون اياها ، فيكون قد كسب حقا فى أن تمتد اجارته الى أجل غير مسمى ، ويكون هذا الحق خاصا به داخلا فى ذمته ، فيجوز له أن يتصرف فيه وأن ينزل عنه مادامت ارادته صارت فى ظل حماية القانون حرة بمعيدة عن الضغط الذى كان يفرض وقوعها تحته بسبب أزمة المساكن (٢٠) . فيسرى هذا النزول فى حقه ويلزم بالاخلاء فى الميعاد الذى حدده ، واذا استمر بعد ذلك شاغلا العين فلا يفترض تجديد الايجار تجديدا ضمنيا ، ما لم يثبت العكس (٢١) .

ويجوز أن يكون نزول المستأجر عن هذه المزية بناء على رغبته هو فى ذلك لمصلحة خاصة به (٢١مكرر) ، وحينئذ يغلب أن يتم هذا

---

(١٩) انظر ايضا ما سيجىء فى نبذة ١٦٦ .  
(١٩مكرر) نقض مدنى ٧ أبريل ١٩٨١ فى الطعن رقم ٩٠٧ سنة ٥٠ ق .  
(١٩مكرران) نقض مدنى ٢٥ أكتوبر ١٩٨٤ فى الطعن رقم ١٠٤٤ سنة ٤٩ ق .

(٢٠) فى هذا المعنى ماضل حبشى ص ٧٩ ، قارن عكس ذلك السنهورى فى الوسيط ج ٦ الجلد الثانى نبذة ٦٢٨ ص ١٠٤٩ .

(٢١) نقض مدنى ٢٤ مارس ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٣٠ - ١ - ١٢٧ - ١٧٢ . وفى هذا المعنى ماضل حبشى ص ٧٩ ، البكرى ج ١ ص ٢٧ وقارن عكس ذلك السنهورى ج ٦ ص ١٠٤٦ .

(٢١مكرر) وقد يكون نزوله عن هذه المزية لقاء بدل خلو يتقاضاه من المؤجر وهو امر جائز له وان كان محرمنا على المؤجر أن يتقاضى مثل هذا البديل ولا يقع تحته التائيم المقرر لتقاضى المؤجر بدل اخلاء ( انظر نقض جنائى ٥ نوفمبر ١٩٨١ فى الطعن رقم ١٢٢٥ سنة ٥١ ق مشار اليه آنفا فى ص ٣٥٣ هابش ٢١٣ مكرر) .

النزول بإرادة المستأجر المنفردة ، أى بإعلان رغبته هذه الى المؤجر • وقد نصت المادة ١٣ من القانون ١٩٤٧/١٢١ على أنه يجب على المستأجر أو المستأجر من الباطن الذى يرغب فى اخلاء المكان المؤجر مراعاة مواعيد التنبيه المنصوص عليها فى المادتين ٣٨٣ من القانون المدنى الوطنى و ٤٦٨ من القانون المختلط • ويلاحظ أن هذه المواعيد المنصوص عليها فى التقنينين الملغيين هى التى يجب مراعاتها فى جميع العقود السابقة على ١٥ أكتوبر ١٩٤٩ • أما العقود اللاحقة فتسرى فى شأنها المواعيد المبينة فى المادة ٥٦٣ مدنى جديد المقابلة للمادتين المذكورتين • وإذا كان القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ والقانون رقم ١٩٧٧/٤٩ لم يوردا مقابل لنص المادة ١٣ من قانون سنة ١٩٤٧ ، فإن ذلك لا يمنع من وجوب التزام حكمها ، لأنه لا يعمدو أن يكون تطبيقا للقواعد العامة فى عقد الايجار التى توجب على من يرغب فى انتهاء عقده عند حلول أجل يجيز له ذلك أن يعلن رغبته هذه الى الطرف الآخر فى الميعاد القانونى (٢٢) •

ويمجوز أن يكون نزول المستأجر عن المزية سالفة الذكر لمصلحة المؤجر ، وفى هذه الحالة يكون النزول باتفاق يتم بين الطرفين ويتمهد فيه المستأجر باخلاء المكان المؤجر فى ميعاد معين ، فيكون هذا التعهد ملزما له (٢٣) ، وتنتمى العلاقة التأجيرية بينهما بحلول الميعاد المذكور

---

(٢٢) انظر كتلفنى فى شرح القانون المدنى ج ٣ المجلد الثانى فى عقد الايجار ط ٤ سنة ١٩٨٥ نبذة ٢٦٢ ص ٦٨٢ و ٢٦٥ ص ٦٨٩ ، البكرى ج ١ ص ٤٢٨ • وفى هذا المعنى نقض مدنى ٢٧ فبراير ١٩٧٢ فى الطعن رقمى ٢٦٥ و ٣٠٧ سنة ٤١ ق ، وايضا ٢١ مارس ١٩٧٩ فى الطعن رقم ٢٨١ سنة ٤٨ ق نجوبة احكام النقض ٣٠ - ١ - ٨٩٠ - ١٦٥ •

(٢٣) قارن فى هذا المعنى مصر ٢٣ ابريل ١٩٥١ المحللة ٣١ - ١٧٢٦ - ٥١١ ، الاسكندرية الخططة ٢١ فبراير ١٩٤٦ ( ٥٨ ص ٥٧ ) ، استئناف مختلط ١٦ يونيه ١٩٤٨ ( ٦٠ ص ١٤٨ ) • وانظر فى هذا المعنى مناقشات مجلس الامة لمشروع القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ المنشورة فى مجلة المحللة سنة ٤٩ العددان السابع والثامن من ١٢٥ •

ويصبح المسأجر بعد ذلك شاغلا المكان دون سند ويجوز الالتجاء الى قاضى الأمور المستعجلة للحكم بطرده (٢٤) .

ويجوز أن يحصل التنازل عن الامتداد القانونى ضمنا بعدم التمسك به أمام محكمة الموضوع فى دعوى اخلاء ، وحينئذ لا يجوز التمسك بالامتداد القانونى لأول مرة أمام محكمة النقض (٢٥) .

واذا تعدد المسأجرون ولو كان تعددهم نتيجة النيابة القانونية التى تفرض فى أحدهم عن الآخرين عند إبرام عقد الايجار ، كما هو شأن المساكين للمستأجر وقت الاجارة كزوجه وأولاده ، فإن النزول الذى يصدر من أحدهم لا يسرى فى حق الآخرين (٢٦) .

ويمكن أن يقال بالعكس من ذلك أن النيابة المفترضة القانونية التى تقوم وقت إبرام العقد بسبب المساكنة تستمر طوال مدة العقد مادام الأصيل أو الأصيل ( أى المساكين ) قد تمسكوا بها ، ويسرى نزول المسأجر النائب عن غيره فى حق من ناب عنهم ، ويسرى فى حقهم حكم الاخلاء الذى يصدر ضده (٢٧) ، ولكن لا تفرض عليهم تلك النيابة اذا لم يكونوا قد تمسكوا بها ، فلا تجوز مطالبتهم بالأجرة أو غيرها من التزامات المسأجر ، ولا يحسب شغلهم المكان مع المسأجر احتجازا له مما ينطبق عليه حكم المادة ٨ من القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ (٢٨) .

---

(٢٤) استئناف بختلط ١٦ يونيه ١٩٤٨ ( ٦٠ ص ١٤٨ ) . راجع ماتقدم فى نبرة ٥٠ وما بعدها عن قضاء محكمة النقض الحديث فى هذا الشأن ص ٣٠٦ وما بعدها .

(٢٥) فى هذا المعنى نقض تونسى ( محكمة التعقيب ) قرار رقم ١٧٣٩ بتاريخ ١٩ فبراير ١٩٧٤ ، نشرة محكمة التعقيب القسم المدنى لعام ١٩٧٤ ج ١ ص ١٥٢ رقم ٧٠ .

(٢٦) فى هذا المعنى جاك فولى Jacques Voulet  
Les baux d'habitation et professionnels, Paris 1975, p. 83.

(٢٧) قرب من ذلك ما سيجىء فى نبرة ١٨٦ .

(٢٨) انظر ما سيجىء فى نبرة ١٦٩ .



**١٦٨ استثناء الأماكن المؤجرة مفروشة من حكم الامتداد للقانونى -** استحدث القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ استثناء من حكم الامتداد القانونى لم تكن القوانين السابقة تنص عليه ، حيث أخرج من هذا الحكم الأماكن المؤجرة مفروشة وذلك بالنص على هذا الاستثناء فى صدر الفقرة الأولى من المادة ٢٣ منه التى قرر فيها حكم الامتداد القانونى ، فجرى نصها بأنه « فى غير الأماكن المؤجرة مفروشة لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها فى العقد إلا لأحد الأسباب الآتية » (٢٨مكرر) .

ويلاحظ أن عبارة « الأماكن المؤجرة مفروشة » الواردة فى هذا النص يقصد بها الأماكن المؤجرة مفروشة طبقا للقانون رقم ١٩٦٩/٥٢ الذى قصر جواز تأجير الأماكن مفروشة على حالات معينة بينها فى الفصل الرابع من الباب الأول منه فى المادتين ٢٦ و ٢٧ ، وهى كلها أماكن معدة أصلا للسكن وتأجر للاستعمال الشخصى ، كما يبين ذلك بوضوح من نصوص هاتين المادتين ومن المذكرة الايضاحية للقانون ، ولا يمكن بالضرورة أن تنصرف الى غير هذه الأماكن .

فالمادة ١/٢٦ اذ نصت على أن للمالك دون سواء أن يؤجر شقة مفروشة واحدة فى كل عقار يملكه واضحة الدلالة فى أن المقصود بها أن يؤجر وحدة سكنية واحدة فى كل عقار يملكه ، لأن لفظ الشقة لا ينصرف الا الى وحدات العقار المعدة أصلا لتكون سكنا سواء استعملت مسكنا أو مكتبا أو غير ذلك ، وهو على أى حال لا يتسع

---

(٢٨مكرر) انظر نقض محنى ٢ مايو ١٩٧٩ فى الطعن رقم ٤٧٦ سنة ٤٤ ق ، ونقض محنى ١٧ مايو ١٩٧٨ مجموعة احكام النقض ٢٩ - ١٢٧٤ - ٢٥٠ . وقد جاء فيه ان المشرع قد ائصح فى القانون ١٩٧٧/٤٩ عن اتجاهه بان الامتداد القانونى لم يكن ساريا على الشقق المفروشة فى ظل القانون ١٩٦٩/٥٢ .

لشمول المحلات العامة المعدة لاستعمال الجمهور كالمقاهي والأندية والقباق ودور السيتما والجراجات العامة الخ .

والمادة ٢٦/٢ : انما تجيز للمستأجر من مواطني الجمهورية في حالة اقامته بالخارج بصفة مؤقتة أن يؤجر المكان المؤجر له مفروشا أو غير مفروش . وظاهر أن المقصود بها الترخيص لذلك المستأجر بأن يؤجر محل اقامته الذي يتغيب عنه في الخارج مؤقتا . وإذا جاز أن يشمل ذلك محل الإقامة المعد أصلا للسكن ولو استعمل مكتباً أو عيادة أو ما شابه ذلك ، فإنه لا يشمل بأي حال الأماكن المعدة أصلاً لتغير السكن .

والمادة ٢٦/٣ : أجازت صراحة لوزير الاسكان والمرافق وضع القواعد المنظمة لتأجير وحدات سكنية مفروشة لأغراض السياحة وغيرها من الأغراض ، فهي قد قصرت اجازة التأجير مفروشا لهذه الأغراض المعينة على الوحدات السكنية أى المعدة أصلاً للسكن دون غيرها .

وجاءت المادة ٢٦/٤ تؤكد هذا المعنى لل فقرات الثلاث السابقة بنصها على أن يعتبر تأجير أكثر من وحدة سكنية مفروشة عملاً تجارياً .

ثم أضيفت الى المادة ٢٦ المذكورة فقرتان بالقانون رقم ٦٣/١٩٧٠ توجبان على المؤجر في جميع الحالات التي يتم فيها تأجير أماكن أو أجزاء أماكن مفروشة طبقاً لأحكام هذه المادة الاخطار بالبيانات الكاملة عن المكان المؤجر وعن مستأجره والقيمين به . . . الخ . وهذا النص واضح الارتباط بالفقرات السابقة عليه وهو صريح في أن المقصود به وبها الوحدات السكنية ومحال الإقامة بدليل ايجابه الاخطار عن المقيمين بالمكان المؤجر مفروشا .

أما المادة ٢٧ التي تنص على أن يجوز للملاك والمستأجرين في المصايف والشاليهات التي يصدر بتحديدها قرار من وزير الإسكان والمرافق تأجير الأماكن مفروشة طبقاً للشروط التي ينص عليها هذا القرار ،

غظاهر أن المقصود بها الوحدات السكنية التي تؤجر مفروشة في  
المساكن والمساكنات .

لذلك يتعين قصر هذا الاستثناء على الأماكن المعدة أصلا للسكن  
متى أجرت مفروشة ، وسواء أكانت مستعملة للسكن أو لغيره من  
الأغراض ، فلا ينطبق على الأماكن المعدة أصلا لغير السكن كالمقاهي  
والأندية والفنادق ودور السينما والجراجات العامة ... الخ .

وقد أخذ القانون رقم ٤٩/١٩٧٧ أيضا بذلك ، كما يبين من نصوص  
الفصل الرابع من الباب الأول التي نظم بها إيجار الأماكن المفروشة  
( المواد ٣٩ وما بعدها ) ، ولو أنه استعمل في بعضها لفظ « وحدة »  
بدلا من لفظ « شقة » الذي استعمله القانون رقم ٥٢/١٩٦٩ ، وجاء  
في المذكرة الإيضاحية لمشروع ذلك القانون عن نص المادة ٤٣ منه التي  
أدمجت في المادة ٤١ من القانون أنه غنى عن البيان أن أحكام المادة  
سالفة الذكر تسرى على الأماكن وأجزاء الأماكن المؤجرة أساسا  
للسكني أو لممارسة المهن الحرة أو الحرف ، دون أن تقتصر على  
المنشآت أو المحال العامة والتجارية التي يتم استغلالها بالجدك لأنها  
( عكس رأينا في الطبعة السابعة ج ٢ ص ٢١ وعكس رأى النقض ٢٧  
غبرابر ١٩٨٠ في الطعن رقم ١٢١٨ سنة ٤٩ ق مجموعة أحكام النقض  
٣١ — ٦٣٩ — ١٢٥ ، و ٦ غبرابر ١٩٨٠ مجلة القضاة يناير أبريل سنة  
١٩٨١ ص ٢٦ ، ٣٩ مارس ١٩٨٠ في الطعن ٦٢٨ سنة ٤٩ ق ) صور تنظمها  
قوانين أخرى ، وليس من المنطقي أن تسرى عليها القواعد الخاصة بالتأجير  
المفروش .

وبهذا المعنى ذاته يتعين أن يفهم نص المادة ١٨ فقرة ثانية من  
القانون ١٣٦/١٩٨١ الذي جرى بأنه « ومع عدم الإخلال بالأسباب  
المشار إليها لا تعتمد بقوة القانون عقود إيجار الأماكن المفروشة ( ٢٩ ) » .

وقد نصت المادة ١٦ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على أنه يحق لمستأجرى المدارس والأقسام الداخلية لايواء الدارسين بها والمستشفيات وملحقاتها في حالة تأجيرها لهم مفروشة ، الاستمرار في العين ولو انتهت المدة المتفق عليها وذلك بالشروط وبالأجرة المنصوص عليها في العقد (٢٩مكرر) .

١٦٩ — تعيين من يستفيدون من مزية الامتداد القانوني بعد وفاة المستأجر — لا شك في أنه اذا توفى المستأجر قبل انقضاء مدة عقده الأصلية أو الممتدة طبقاً لأحكام العقد ، فإن الإيجار لا ينتهى بموته ( المادة ٦٠١ مقرر أولى مدنى ) ، وتحل ورثته محله في حقوقه والتزاماته الناشئة عن العقد طوال الباقي من مدته وذلك في حدود تركته ، فيكون لهؤلاء الورثة حق الاستمرار في الانتفاع بالعين المؤجرة لمورثهم وعليهم وفاء الأجرة التي كان ملتزماً بها الى أن تنتهى مدة العقد (٢٩مكرران) . وكل ذلك ينظمه القانون المدنى ويكون النزاع

٥٣ = ق ، انظر فيما يتعلق بهذا الاستثناء الخاص بالامكن المؤجرة مفروشة ما سيجىء في الفصل الثالث من هذا الباب الثانى .  
(٢٩مكرر) لم يكن هذا النص وارداً في مشروع القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بل استحدثته اللجنة المشتركة من لجنة الاسكان والمرافق العامة والتعمير ومكتب لجنة الشؤون الدستورية والتشريعية وقالت عنه في تقريرها الذى عرض على مجلس الشعب بجلسته صباح ٢٢ يونيه ١٩٨١ ان اللجنة استحدثت مادة جديدة برقم ١٦ أعطت فيها لمستأجرى المدارس والأقسام الداخلية لايواء الدارسين بها والمستشفيات وملحقاتها في حالة تأجيرها لهم مفروشة — الحق في الاستمرار في العين ولو انتهت المدة المتفق عليها وذلك بالشروط والأجرة المنصوص عليها في العقد . وغنى عن البيان ان اللجنة نهجت هذا النهج من منطلق ان المدارس والمستشفيات تقوم على تقديم خدمات عامة ومن ثم تكون اولى بالرعاية والدعم استبراراً لأداء رسالتها القومية .

ولما عرض نص هذه المادة على المجلس بجلسته ٤ يونيه ١٩٨١ سال رئيس المجلس الاعضاء عما اذا كان لأحد من حضراتهم ملاحظات على هذه المادة ، فلم تبد ملاحظات قط ، واخذ الرأى على نصها ، وتمت الموافقة عليه .  
(٢٩مكرران) نقض مدنى ٢ مارس ١٩٨٨ في الطعن رقم ٦٢٧ سنة ٥٧ وقد عرض ايضا لحالة وفاة المستأجر بعد انقضاء مدة العقد الانتاقية وفي أثناء امتداده امتداداً قانونياً وقرر أن العقد يستمر في هذه الحالة بين المؤجر=

بشأنه خاضعا لقواعد الاختصاص العادية (٣٠) .

ولكن الوضع يختلف اذا ما انتهت مدة العقد وظل المستأجر شاغلا العين المؤجرة بناء على أحكام التشريع الخاص الذى استهدف حماية المستأجرين ضد عسف المؤجرين ، اذ يصبح حق المستأجر مستمدا من هذا التشريع الخاص لا من العقد أو من أحكام القانون العام ، ومصطبعا بصيغته الاستثنائية ومحدودا بها . فاذا توفى المستأجر بعد ذلك وقبل أن ينتهى عقده بأى سبب من أسباب الانتهاء غير انقضاء مدته (٣٠ مكرر) ، أغتنقتل حقوقه والتزاماته كمستأجر الى ورثته من بعده كما لو توفى قبل انقضاء مدة عقده ؟

---

= والذين كانوا يقيمون مع المستأجر اقلية دائمة قبل وفاته .  
وقضت محكمة النقض مرارا بأن الحق الذى قررته المادة ٢٩ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لاتارب المستأجر المقيمين معه لا ينشأ الا بعد وفاة المستأجر أو تركه العين المؤجرة (نقض مدنى ٨ مايو ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٥١٤ سنة ٥٢ ق ، ١٧ مايو ١٩٨٧ فى الطعن رقم ١٩١٠ سنة ٥٤ ق ، ٢٧ أبريل ١٩٨٧ فى الطعن رقم ١٧٦٩ سنة ٥٠ ق ، ٢ مارس ١٩٨٧ فى الطعن رقم ٧٥٦ سنة ٥٠ ق ) .

(٣٠) مصر ( الدائرة ١٥ ) ٧ يونيه ١٩٦٩ فى القضية ١٩٦٨/٦٩٠١ ،  
نقض مدنى ٢ مارس ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٦٢٧ سنة ٥٧ ق .

(٣٠ مكرر) من المسلم انه لو انتهى المستأجر عقده او انتهى العقد قبل موته بصنوع نزول منه عن العقد او صدور حكم ضده بالفسخ ، فلا يكون له عند وفاته حق يمكن ان ينتقل منه الى آخرين ويصبح هذا البحث غير ذى موضوع . انظر فى هذا المعنى نقض مدنى ٧ أبريل ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٩٤ سنة ٥٧ ق وقد قرر ان انتقال عقد الايجار بعد موت المستأجر الى اقلية المقيمين معه وفقا للمادة ٢٩ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يشترط فيه أن يكون عقد الايجار مايزال قائما وقت وفاة المستأجر أو تركه العين ، فاذا ثبت نزول الزوج عن عقد الايجار الذى كان مبرما بأسسه ، فان زوجته التى كانت مقيمة معه لا يكون لها حق الاستمرار فى الاجارة لانتهاء هذه بنزول الزوج عنه . فاذا تمسكت الزوجة فى دعوى الاخلاء التى رفعت ضدها بعد وفاة زوجها بأن نزوله المشار اليه قد اضر بها ، فاذا التفت الحكم عن دفاعها هذا وقضى ضدها بالاخلاء بناء على انتهاء عقد الزوج بفساذه عن الاجارة ، فلا يكون ذلك قصورا من الحكم لأن دفاع الزوجة المشار اليه غير مؤثر فى انتهاء العلاقة الاجارية بين طرفيها ( نقض مدنى ٣ يناير ١٩٨٨ فى الطعن رقم ١٥٩١ سنة ٥١ ق ) .

يبدو أول الأمر أن نص المادة ٦٠١ مدنى لعمومه يشمل كلتا الحالين بحكمه . غير أن ايمان النظر في حكمة التشريع الخاص وأهدافه ونصوصه تحمل على القول بوجود التفرقة بين الحالين . فالحقوق والالتزامات المترتبة على عقد الإيجار في أثناء مدته الاتفاقية هي حقوق والتزامات عادية تسرى عليها القواعد العامة وتنقل من المستأجر بعد وفاته الى ورثته في حدود تركته (٣١) . أما الحقوق والالتزامات المترتبة في ذمة المستأجر على الامتداد القانونى الذى يقضى به التشريع الخاص ، فقد رتبها المشرع لحكمة خاصة هي ضرورة حماية المستأجر من عسف المؤجر وكفالة السكن له حتى تنفجر أزمة المساكن ، مما يجعل حقوق المستأجر في هذه الحالة لصيقة بشخصه ونتيجة لكونه شاعلا المعين التى كانت مؤجرة له (٣٢) ، فلا يجوز لأى من أقارب الشخص الذين نصت عليهم المادة ٢٩ ولو كانوا مقيمين معه إقامة مستقرة أن

---

(٣١) قرب في هذا المعنى نقض مدنى ٥ أبريل ١٩٨٠ في الطعن رقم ٤٧/٣٢٢ ق مجلة القضاة يناير أبريل ١٩٨١ ص ٢٩٧ و ٢٩٨ وقد جاء فيه أنه في حالة وفاة المستأجر الاصلى لشقة النزاع قبل صدور القانون ١٩٦٩/٥٢ ، فإن الذى يحكم واقعة وجود الطاعن في تلك المعين يكون هو القانون السابق عليه والسارى وقتئذ وهو القانون ١٩٤٧/١٢١ مكملا بأحكام القانون المدنى . ولما كان هذا القانون قد خلا من ايراد نص مغايل لنص المادة ٢١ من القانون ١٩٦٩/٥٢ الذى جعل لبعض اقارب المستأجر المقيمين معه حتى وفاته حقا في الاستمرار في الانتفاع بالمعين في حدود معينة اوضحها ذلك النص ، فإن القواعد العامة المنصوص عليها في القانون المدنى تكون هي التى تحكم واقعة النزاع ، ومنها ما نصت عليه الفقرة الاولى من المادة ٦٠١ منه من أن الإيجار لا ينتهى بموت المستأجر ، مما مفاده أن حق الإيجار يورث عن المستأجر ، فيحل ورثته محله في حقوقه والتزاماته الناشئة عن العقد ، ولما كان ذلك فانه يكون من حق المطعون عليه بصفته الانتفاع بشقة النزاع باعتباره وارثا لحق إيجارها بغض النظر عن اقلته فيها وذلك دون الطاعن — وهو غير وارث — والذى كانت اقلته بها على سبيل الاستئصال التى لا تكسبه حقا في مواجهة ورثة المستأجر للمعين ، ويكون تحدى الطاعن بانطباقي نص المادة ٢١ من القانون ١٩٦٩/٥٢ في حقه دون المطعون عليه بصفته في غير محله .

(٣٢) ففى لذلك لا تنتقل من بعده الى ورثته ، ولا يجوز حتى في حال حياته الحجز عليها أو بيعها عليه وقاء لحيته .

يطالبوه أو يطلبوا المؤجر بأحقيتهم في الاستمرار في الإجارة لأنه طالما أن حقه مازال قائماً ، فلا يثبت لهم أى حق في العين المؤجرة ، فإذا توفي المستأجر وغنيت شخصيته وانقطع شغل العين المذكورة ، زالت الأسباب التى من أجلها قرر التشريع الاستثنائى امتداد الايجار امتداداً قانونياً (٣٣) • ولأن الحكم يدور مع علته وجوداً وعدماً ، تعين القول بانتهاء الامتداد القانونى بالنسبة الى كل مستأجر مسكن بمجرد وفاته • وبعبارة أخرى أن حقوق المستأجر المستمدة من التشريع الخاص بعد انقضاء مدة عقده تنتهى بموته ولا تنتقل من بعده الى ورثته (٣٤) •

والقول بغير ذلك يتنافى مع روح هذا التشريع الخاص ومع نصوصه • فهو يتنافى مع روح التشريع لأنها لم تهدف الا الى حماية شاغل العين بموجب عقد صحيح ، سواء فى أثناء مدة عقده أو بعد انتهائها ، من طرد المالك اياه وتشييده ، لا الى اثرائه أو اثراء ورثته غير المحتاجين الى شغل هذه العين على حساب المالك • ويتنافى ونصوص القانون لأنه يسمح للوارث المستقل أصلاً بسكن خاص أن يطل محل المستأجر المتوفى فى شغل مسكنه ، فيحتجز بذلك مكانين فى حين أن المادة ١/٨ من القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ ( وما يقابلها فى القوانين السابقة ) تحرم ذلك صراحة • لذلك تعين القول بأن حق المستأجر المستند من

---

(٣٣) فى هذا المعنى استئناف القاهرة ( الدائرة ١٥ ايجارات ) بتاريخ ١٢ ديسمبر ١٩٧٤ فى الاستئناف رقم ١٥٠٧ سنة ٨٩ ق .

(٣٤) الا فى الحالة المنصوص عليها فى المادة ٢/٢٩ من القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ ، وهى حالة العين المؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى ، أو مهنى أو حرفى حيث يقضى هذا النص باستمرار الايجار بعد وفاة المستأجر لصالح ورثته وشركائه بحسب الاحوال •  
انظر مع ذلك ما استحدثته المشرع فى المادة ٥ من القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ بتنظيم المنشآت الطبية من حكم يقضى باستمرار عقد ايجار المنشأة الطبية بعد وفاة المستأجر أو تركه العين لصالح ورثته وشركائه فى استعمال العين بحسب الاحوال •

التشريع الخاص دون سواء في الاستمرار في السكن الذي يستأجره حق لصيق بشخصه ينتهي بموته ولا ينتقل بعده الى ورثته (٣٤مكرر) ولو قبل هؤلاء أو بعضهم أن يتنازلوا عن مساكنهم الخاصة وأن يقتصروا على شغل مسكن مورثهم .

١٦٩ مكرر — نظرية نيابة المستأجر المفترضة عن المساكين له منذ بدء الاجارة — غير أن الغالب كما سيجيء في نبذة ١٨٣ وما بعدها أن الشخص لا يستأجر المسكن لنفسه لحسب ، بل ولأفراد عائلته ومن يرى هو أن يتكفل بسكنهم دون الزام عليه ودون أن يكونوا من ورثته ويعتبر هو في فقه التشريع الخاص بايجار الأماكن نائباً عن هؤلاء جميعاً في عقد الايجار أو مشروطاً لمصلحتهم ويستمدون حقهم في الإقامة في العين المؤجرة من نيابته عنهم واشترطه لمصلحتهم (٣٥) ، فلا تعتبر اقامتهم معه اجارة من الباطن تسوغ للمالك طلب الاخلاء ، ولا تنقيد اقامتهم في العين المؤجرة ببقائه معهم فيها (٣٥مكرر) فيبقى لهم بعد وفاته حق الانتفاع بهذه العين ، بقطع النظر عن كونهم وارثين له أو غير وارثين وعن كونهم ممن ذكرتهم المادة ٢٩ من القانون ١٩٧٧/٤٩ (وما يقابلها

---

(٣٤مكرر) نقض مدنى ٢٤ مايو ١٩٨٠ في الطعن رقم ٤٦١ سنة ٤٦ ق . (٣٥) في هذا المعنى بنسب العبارات الواردة في المتن شمال القاهرة الابتدائية ( الدائرة ١٨ مدنى ) في ٢٥ يونيه ١٩٧٩ في القضية رقم ١٤٩٦/١٩٧٥ وقد تأيد في الاستئناف رقم ٣٠٣٦ سنة ٩٢ ق .

والغرض من اعتبارهم مستأجرين أصليين بناء على نيابة المستأجر الأصلي عنهم نيابة مفترضة هو منع المؤجر من اعتبار اشتراكهم في السكن مع المستأجر الأصلي نزولاً عن الايجار أو تأجيراً من الباطن ، وغلّ يده عن نسخ عقد المستأجر وطلب اخلائه أيّاهم .

وانظر فيما يتعلق بتكيلة نظرية النيابة المفترضة بنظرية الاشتراط المفترض لمصلحة الغير ما سيجيء في نبذة ١٨٦ .

وانظر موقف محكمة النقض من هذه النظرية فيما سيجيء في موضعه .

(٣٥مكرر) نقض مدنى ١٣ إبريل ١٩٨٨ في الطعن رقم ٦٣٨ سنة

٥٢ ق .



في القانون ١٩٦٩/٥٢ ) أو ليسوا منهم (٣٦) ، لأن هذا الحق ثبت لهم من طريق تلك النيابة القانونية بصفتهم مقيمين مع المستأجر عند بدء الاجارة (٣٧) ، أو من طريق الاشتراط لمصلحتهم ، لا من طريق الارث .  
فاذا تصادف أن كان هؤلاء الأشخاص من ورثة المستأجر ، كان من المهم أن نبرز أن ثبوت الحق لهم في البقاء في العين المؤجرة من بعده انما يتم بصفتهم مقيمين معه لا بصفتهم ورثة له فحسب (٣٨) .

(٣٦) نقض منى ٢ مايو ١٩٧٩ في الطعن رقم ٦٤٣ سنة ٤٨ ق .

(٣٧) ويثبت حق امتداد الاجارة لزوج المستأجر واولاده والديه الذين اقبلوا في العين المؤجرة منذ بدء الاجارة ومنذ تسلم المستأجر اياها .. ولو ثبت أن المستأجر لم يتم فيها أصلا ، حيث يقطع ذلك في الدلالة على انه مستأجرها لهم ( نقض منى ١٦ مارس ١٩٨٠ في الطعن رقم ٤٦٩ سنة ٤٩ ق مجلة القضاء ببلير أبريل سنة ١٩٨١ ص ٢٨٩ ) .

(٣٨) استئناف القاهرة الدائرة ١٥ اجارات بتاريخ ١٢ ديسمبر ١٩٧٤ في الاستئناف رقم ١٥٧ سنة ٨٩ ق .

وقد اخذت بذلك محكمة النقض بتاريخ ٢ مارس ١٩٨٨ في الطعن رقم ٦٢٧ سنة ٥٧ ق في قضية كان يسرى عليها القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ حيث قررت أن وفاة المستأجر قبل انقضاء المدة المتفق عليها في العقد يترتب عليه انتقال الاجارة الى الورثة الشرعيين وفقا للمادة ٦٠١ منى . اما اذا توفي بعد انتهاء مدة عقده وخلال فترة الامتداد القانوني للعقد في ظل القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ فيقتصر الانتفاع بالاجارة من بعده على المقيمين معه اقلية دائمة قبل وفاته .

وقد اطراد قضاء محكمة النقض على قصر انتفاع المقيمين مع المستأجر حين وفاته — في القضايا التي تسرى عليها احكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ — على المساكين له منذ بدء الاجارة ولو لم يكونوا من اقاربه أصلا ( نقض منى ٢٨ يناير ١٩٨٨ في الطعن رقم ٦٧٥ سنة ٥٠ ق ، ٢٩ يونيو ١٩٨٨ في الطعن رقم ٤٢٠ سنة ٥٢ ق ، ٨ فبراير ١٩٨٨ في الطعن رقم ٢٢٩٦ سنة ٥١ ق ، ١٣ أبريل ١٩٨٨ في الطعن رقم ٦٣٨ سنة ٥١ ق ، ٢٣ ديسمبر ١٩٨٧ في الطعن رقم ٦٥٦ سنة ٥٠ ق ) فكان القضاء لا يشترط توافر اية قرابة بين المستأجرين والمساكين له لان القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ لم يكن ينظم حق المساكين في الاستمرار في الاجارة بعد وفاة المستأجر ولكن الفقه والقضاء اعترفا بهذا الحق للمساكين ولو لم يكونوا من الاقارب بمجرد ثبوت مساكنتهم لهم منذ بدء الاجارة ، هو ما ساعد على ابتداء نظرية النيابة الضمنية التي سلم بها في ظل القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ .

= أنظر في ذلك الأحكام الآتية :

( أ ) نقض محني ٩ نوفمبر ١٩٨٨ في الطعن رقم ٦٦٥ سنة ٥٦ ق :  
المشاركون للمستأجر منذ بدء الإجارة في سكن المعين المؤجرة — حقهم في  
الانتفاع بها بعد وفاة المستأجر لا يحول دونه ظو عقد الإيجار من تقرير  
ذلك الحق .

( ب ) نقض محني ٦ نوفمبر ١٩٨٨ في الطعن رقم ٦٥٧ سنة ٥٢ ق :  
المساكنون للمستأجر منذ بدء الإجارة — حقهم في الانتفاع بالمعين المؤجرة رغم  
ترك المستأجر لها أو وفاته طالما لم تنقطع أقالمتهم فيها .

وأيضا ١٨ ديسمبر ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٤١٦ سنة ٥١ ق .

( ج ) نقض محني ٢٩ مارس ١٩٨٩ في الطعن رقم ١٨١٢ سنة ٥١ ق :  
المساكنة التي تنشأ للمنتفعين بالمعين المؤجرة حقا في البقاء بها بعد وفاة  
المستأجر أو تركه لها — وجوب حصولها منذ بدء الإجارة واستمرارها دون  
انقطاع — استقلال محكمة الموضوع بتقديرها دون معقب متى أقيمت قضاؤها  
على أسباب سائلة تكفي لحله .

وأيضا ٨ نوفمبر ١٩٨٨ في الطعن رقم ١١٦٣ سنة ٥٢ ق .

( د ) نقض محني ١٦ نوفمبر ١٩٨٨ في الطعن رقم ١١٣٤ سنة ٥١ ق :  
المساكنون للمستأجر الأصلي منذ بدء الإجارة — حقهم في الانتفاع بالمعين  
المؤجرة طوال مدة العقد أو بعد انتهائها دون اشتراط أقالمتهم بالمعين — لهم  
جميع الحقوق الناشئة من العلاقة الإيجارية من تاريخ وفاته أو تركه للمعين —  
وجوب اختصاصهم جميعا في المنازعات التي تنشأ بينهم وبين المؤجر بعد وفاة  
المستأجر أو تركه للمعين .

واذ نص المشرع في المادة ٢١ من قانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ثم في المادة  
٢٩ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على حق بعض اقارب المستأجر المقيمين معه  
في المعين المؤجرة حتى وفاته في استثمارهم في الإجارة من بعده دون أن  
يشترط أن تكون أقالمتهم معه منذ بدء الإجارة ، ورات محكمة النقض أن عدم  
اشتراط المشرع هذا الشرط الأخير دليل على أن هؤلاء الاقارب لا يستبدون  
حقهم من نيابة المستأجر عنهم وقت إبرام الإجارة باسمه نيابة قضائية ،  
فنبذت بناء على ذلك نظرية النيابة المفترضة ، واستندت في ذلك إلى نسبية  
اثر العقد ، وإلى مؤداها من أن عقد الإيجار لا يمكن أن ينتج أثرا إلا فيما  
بين عاقديه دون غيرهم . ولكنها أقرت صراحة أن عقد الإيجار ذو طابع  
عائلي وجباي وأن المستأجر لا يعقد الإيجار ليسكن بفرده بل ليعيش معه  
أفراد أسرته ومن يتراءى له أبواؤهم ، وأن ما قرره المشرع في قانوني  
سنة ١٩٦٩ ، سنة ١٩٧٧ سألني الذكر من حماية لاقارب المستأجر المقيمين  
معه حتى وفاته هو حق مقرر لهم بمقتضى القانون ويقطع النظر من نيابة =

= المستأجر عنهم في التعاقد أو عدمه . وكان المنطق يقتضي أن تقصر محكمة النقض تلك الحماية على الأقارب الذين ورد النص عليهم في هذين القانونين ولكنها لم تلتزم ذلك المنطق وظلت مبقية على قضائها السابق الذي أضفت به هذه الحماية على جميع من ساكنوا المستأجر منذ بدء الإجارة ولو لم يكونوا من أقرابه الذين خصهم القانونان المذكوران بهذه الحماية ، فاصبح قضاء النقض يسلم باستمرار عقد الإيجار بعد موت المستأجر لفريقين من الناس : ( ١ ) فريق الأقارب حتى الدرجة الثالثة بشرط إقامته مع المستأجر لحين وفاته مهما طال أو قصرت إقامتهم معه في العين المؤجرة ، ( ٢ ) وفريق المساكين للمستأجر منذ بدء الإجارة ، ولو لم يكونوا من أقرابه أصلا بشرط استمرار إقامتهم معه في العين المؤجرة الى حين وفاته ، مع أن هذا الفريق الثاني لا يوجد أى نص يقرر له هذه الحماية ، ولا سند له إلا في قضاء محكمة النقض الذي أطرده قبل صدور القانونين رقمى ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وحتى بعد صدورهما بالنسبة الى الوقائع التي حدثت في ظل القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ والذي قام كله على أساس نظرية نيابة المستأجر الضمنية عن المساكين له وقت بدء الإجارة ، ونذكر من هذا القبول بوجه خاص الأحكام التالية مشفوعة بملخصها :

١ — نقض محضى ٩ يوينيه ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٢٨٠ سنة ٥٢ ق ( المساكين للمستأجر من غير من عديتهم المادة ٢٩ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لهم الحق في الاستمرار في الإجارة بعد وفاة المستأجر أو تركه العين المؤجرة بشرط ثبوت مشاركتهم السكنية منذ بدء الإيجار ) .

٢ — نقض محضى ٢٠ مايو ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٥٢٥ سنة ٥٢ ق ( الانتفاع بالامتداد القانوني لعقد الإيجار بعد وفاة المستأجر في ظل العمل بأحكام القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ — قصره على من كانوا يقيمون اقامة مستقرة مع المستأجر ولو كانوا من غير ورفته ) .

٣ — نقض محضى ٢٨ يناير ١٩٨٨ في الطعن رقم ٦٧٥ سنة ٥٠ ق ( المساكين التي تنشئ للمنتفعين بالعين المؤجرة حقا في البقاء بها بعد وفاة المستأجر أو تركه لها ، وجوب حصولها منذ بدء الإجارة واستمرارها دون انقطاع ) ، وأيضا ٢٩ يوينيه ١٩٨٨ في الطعن رقم ٤٢٠ سنة ٥٢ ق .

٤ — نقض محضى ٨ فبراير ١٩٨٨ في الطعن رقم ٢٢٩٦ سنة ٥١ ق ( المشاركة السكنية مع المستأجر منذ بدء الإجارة تخول المساكين حق البقاء في العين المؤجرة بعد ترك المستأجر لها أو وفاته ولو كانوا من غير من ورد ذكرهم في المادة ٢٩ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ طالما لم تنقطع إقامتهم بها ) .

٥ — نقض محضى ١٣ أبريل ١٩٨٨ في الطعن رقم ٦٣٨ سنة ٥١ ق ( المشاركة السكنية — وجوب أن تكون منذ بدء الإجارة — حق المشاركين =

= الذين لم تنقطع أقابمتهم في الانتفاع بالامتداد القانوني للعقد — دون اشتراط اقامة المستأجر بالعين المؤجرة .

٦ — نقض مدنى ٢٣ ديسمبر ١٩٨٧ فى الطعن رقم ٦٥٦ سنة ٥٠ ق ( المشاركة السكنية — وجوب أن تكون منذ بدء الاجارة — استقلال محكمة الموضوع بتقديرها دون محقق متى اقلبت قضاءها على أسباب سائفة تكفى لحمله ) .

والبين من هذه الاحكام السنة الصادرة فى سنة قضائية واحدة هى السنة قبل الاخيرة ان محكمة النقض حيث كانت تقضى تطبيقا للقانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وفى وقائع لا تسرى عليها القوانين اللاحقة جرت على التسليم بحق المقيمين مع المستأجر فى استمرار عقده لصالحهم بعد وفاته ولو لم يكونوا من اقاربه الذين خصتهم القوانين اللاحقة بهذه الزية وانما اشترطت فى ذلك ثبوت اقبامتهم معه فى العين المؤجرة منذ بدء الاجارة وهو شرط لم تتطلبه القوانين اللاحقة التى قصرت هذه الزية من تاريخ صدورهما على اقارب معينين فيها على سبيل الحصر .

الامر الذى يسمح لنا بالقول بان هذه الاحكام الجديدة التى فصلت فى وقائع يحكمها القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ كان يعوزها مثل النص الذى ورد فيها بعد فى المادتين ٢١ من قانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، ٢٩ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، فكان سندها الوحيد الاخذ بنظرية النيابة المفترضة قانونا ومما يقرب هذا الاحتمال ان الاحكام المذكورة اشترطت حصول المشاركة السكنية منذ بدء الاجارة وهو شرط لم تأت به النصوص التالية ، وانما اقتضى الامر محكمة النقض اشتراط اخذها ضمنا بنظرية الارادة المفترضة قانونا مكحلة بنظرية الاشتراط لمصلحة الغير .

ثم لما عرضت عليها القضايا اللاحقة للقانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ والتى تسرى عليها احكام القانونين ٥٢ لسنة ١٩٦٩ و ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ووجدت فيها النص يخول اقارب المستأجر المقيمين معه حتى وفاته حق الاستمرار فى الاجارة بعد وفاته ، رأت فى هذا النص السند الكافى للحكم لهؤلاء الاقارب بالاستمرار فى الاجارة بعد وفاة المستأجر ، فاستغنت به عن نظرية النيابة المفترضة ، ثم اكرنتها ونبذتها وتمسكت فى ذلك بنسبية اثر العقد .

وقرب من ذلك نقض مدنى ٣١ مايو ١٩٧٨ مجموعة احكام النقض ٢٩ — ١٣٧٣ — ٢٦٦ وقد جاء فيه أنه من المقرر فى قضاء هذه المحكمة أنه يشترط للانتفاع بالامتداد القانونى بعد وفاة المستأجر فى ظل العمل بأحكام القانون ١٩٤٧/١٢١ أن يكون المستفيدون من هذا الامتداد — سواء من الورثة أو من غيرهم — مقببين عادة مع المستأجر الاصلى عند وفاته . واذ كان الطاعن لا يمارى فى اقامة المطعون عليها الثالثة مع والدها بشقة النزاع عند وفاته واستمرارها فى البقاء بها بعدها ، وكان لعقد الأيجار طابع عائلى وجباى =

ولم تنتزع أركان هذه النظرية إلا بعد صدور القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ والقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ واشتراطهما الإقامة مع المستأجر لحين وفاته أو ترك العين المؤجرة دون اشتراط الإقامة منذ بدء الاجارة ، فساعد ذلك على مهاجمة نظرية النيابة المفترضة تأثيرا بانصراف القسانوين المذكورين عن اشتراط أن تكون المسكنة بدأت منذ ابرام الاجارة ، لأن نظرية النيابة المفترضة كانت تملكها نظرية الاشتراط لمصلحة الغير لتغطي حالة الأشخاص الذين لم يكونوا مقيمين مع المستأجر عند بدء الاجارة ولكنهم أقاموا معه بعد ذلك كزوجته التي تزوجها بعد عقد الايجار وأولاده الذين رزقهم بعد ذلك العقد ، وأولاده الذين كانوا مقيمين في الخارج وقت العقد ثم عادوا الى البلاد بعده .

وعلى ذلك جرى الفقه والقضاء في ظل القانون ١٢١/١٩٤٧ على التفرقة بين ورثة الشخص المقيمين معه وورثته غير المقيمين ، وعلى التسليم للأولين دون الآخرين بثبوت الحق في البقاء في العين التي كانت مؤجرة الى مورثهم (٣٩) ، بل على القول بأن حقوق المستأجر تبقى من

---

= لا ينشأ منه للمنتفع بالعين — سواء كان مستأجرا أو مستفيدا مما شرعته القوانين الاستثنائية استهدانا لحملية شاغلي الامكن المؤجرة ولحل أزمة الاسكان المستفحلة — مجرد السكن بمفرده بل ليعيش مع افراد أسرته ومن يقع عليه عبء ابرائهم قانونا أو أدبيا ، فان إقامة المطمون عليه الرابع مع زوجته المطمون عليها الثالثة وانتفاعه بالسكن في جزء من شقة النزاع هو انتفاع متفرع عن حق زوجته وتلعب لها في استثمارها في شغلها طالما بقيت فيه ، ومن ثم فان تكيف الحكم المطمون فيه لإقامة المطمون عليه الرابع بانه ابواء أو استضافة ليس فيه ما يعاب ، ولا محل للتدخل بان الزوج وليس الزوجة هو الذي تفرض عليه الشريعة تهنية مسكن الزوجية ، لان اقامة الزوج في منزل أسرة زوجته لا يتنافى البتة مع احكام قوانين الاحوال الشخصية .

(٣٩) مصر الدائرة ١٢ بتاريخ ٢٧ نوفمبر ١٩٦٠ في القضية ٢٢٢٩ سنة ١٩٦٠ وقد جاء فيه انه « لاشك في أنه اذا توفي المستأجر قبل انقضاء مدة عقد الايجار ، فان الايجار لا ينتهي ببوته وتحل وراثته محله في حقوقه والزاماته الناشئة من العقد وذلك في حدود تركته ، فيكون لهؤلاء الورثة حق الاستمرار في العين المؤجرة لمورثهم ، وعليهم وفاء الاجرة التي كان ملتزما بها =

بعده لم كانوا يقيمون معه منذ بدء الاجارة (٤٠) ، ولو من غير وراثته ، دون

= الى ان تنتهى مدة العقد . ولكن الوضع يختلف اذا ما انتهت مدة العقد وظل المستاجر شاغلا العين المؤجرة بنساء على احكام التشريع الاستثنائي التى استهدفت حماية المستاجرين ضد عسف المؤجرين اذ يصبح حق المستاجر مستهدا من هذا التشريع الاستثنائي لا من العقد ولا من احكام القانون العام . فاذا توفى المستاجر بعد ذلك ، فيتمتعين التفرقة بين وراثته الذين كانوا يقيمون معه قبل وفاته بالعين المؤجرة وبين وراثته الذين لم يكونوا يقيمون معه بها . فعلى الاولين وحدهم دون الآخرين تنتقل حقوق والتزامات المستاجر الاصلى الناشئة من عقد الاجار حتى ولو انضم الآخرون الى الاولين في الإقامة بالعين المؤجرة بعد الوفاة على سبيل المساكنة ... » .

وفي هذا المعنى ايضا مصر الدائرة ١٢ بتاريخ ١٥ يناير ١٩٥٢ في القضية رقم ٢٩٦٤ سنة ١٩٥٢ ، وقرب مصر الدائرة ١٢ في ٢ مايو ١٩٥٤ في القضية رقم ٥٢٩٠ سنة ١٩٥٢ ، مصر الدائرة ٢٨ في ١٢ ديسمبر ١٩٦٦ في القضية ٨٥٩ لسنة ١٩٦٦ برئاسة الاستاذ على عز الدين وعضوية الاستاذين الفنى بقطر وشديد احمد حبرة ، مصر ٨ يناير ١٩٦٧ في القضية ١٢٥ لسنة ١٩٦٥ ، الاسكندرية الابتدائية ١٩ ديسمبر ١٩٦٧ الحماية ٤٨ — ١٥ — ٢٥٩ .

(٤٠) نقض محنى ٢ مايو ١٩٧٩ في الطعن رقم ٦٤٢ سنة ٤٨ مجموعة احكام النقض ٣٠ ج ٢ ص ٢٥٢ رقم ٧/٢٣٢ وقد جاء فيه ان المساكنة التى تنشئ للمنتفعين بالعين المؤجرة من غير المشار اليهم في المادة ٢١ من القانون ١٩٦٩/٥٢ المنطبق على واقعة الدعوى حقا في البقاء فيها رغم ترك المستاجر الاصلى للعين او وفاته تستلزم — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — حصول المشاركة السكنية منذ بدء الاجارة ، نقض محنى ٢٤ يناير ١٩٨١ في الطعن رقم ١٢٩٠ سنة ٥٠ ق وقد جاء فيه : ان المساكنة تنشئ للمنتفعين بالعين المؤجرة من غير الاقارب المنصوص عليهم في المادتين ٢١ من قانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، ٢٩٠ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ حقا في البقاء فيها بالرغم من ترك المستاجر لها او وفاته بشرط ان يثبت حصولها عند بدء الاجار مادام ان اقامة هؤلاء المساكين بالعين لم تنقطع ، فانه يحق لهم الامتداد من الامتداد القانونى وشغلهم للعين بعد ترك المستاجر لها او في حالة وفاته حيث يكون لها سندها من القانون ولا ينال من هذا النظر ان المشرع قد عدد في المادتين المشار اليهما اقارب مستاجر العين ممن يحق لهم الاستناد الى مساكنتهم له كى يمتد عقد الاجار لصالحهم بعد وفاته او تركه للعين ، ذلك لان النص عليهم في التشريعين سالفى البيان لا ينفى حق من عبادهم في التمسك بالمساكنة وما رتب القانون عليه من استبصارهم فيها في الحالتين سالفتي الذكر لان حقهم مصدره ما تعارف المالكون والمستاجرون عليه في استمرار واضطراب من تحرير عقد الاجار باسم مستاجر واحد في حالة تعددهم عند استئجار عين واحدة ،

ورثته الذين لم يكونوا مقيمين معه (٤١) ، على أن تكون اقامتهم معه قد استمرت الى حين وفاته ، والا فان انقطاع اقامتهم معه في وقت من الأوقات واستقلالهم بسكن آخر يعتبر اسقاطا لحقهم في الاجارة ، والساقط لا يعود (٤٢) . وقد أخذت بذلك محكمة النقض في العديد من أحكامها التي أصدرتها بالتطبيق لأحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ (٤٣و٤٤) .

(٤١) مصر ( الدائرة ١٥ ) ٧ يونيه ١٩٦٩ في القضية ٦٩٠١ سسنة ١٩٦٨ ، نقض مدنى ٦ ديسمبر ١٩٨٧ في الطعن رقم ٦٥٢ سنة ٥١ ق وقد أكد أنه لا شأن لغير المقيمين مع المستاجر في العين المؤجرة بالامتداد القانوني الذي يقرره المشرع للمستاجر وللمقيمين معه في تاريخ وفاته ، وايضا نقض مدنى أول يونيه ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٢٨٠ سنة ٥٢ ق ، وقارن نقض مدنى ١٠ ديسمبر ١٩٨٧ في الطعن رقم ١٧٢٤ سنة ٥٠ ق ، وايضا ٣٠ مايو ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٥٢٥ سنة ٥٢ ق وقد اشترطا الاعالة حتى الوفاة أو الترك واغفلا شرط حصولها منذ بدء الاجارة ، وأحكام النقض المشار اليها آنفا في الهامش ٣٨ . وكان القانون الفرنسى الصادر في أول ابريل ١٩٢٦ ينص على ذلك صراحة في المادة الثالثة منه :

Le bénéfice de la prorogation restera acquis en cas d'abandon de domicile ou décès du locataire ou de l'occupant, aux personnes vivant habituellement avec lui : membres de sa famille ou à sa charge.

وقد زاد الامر ايضا في القانون الصادر في أول سبتمبر ١٩٤٨ الذي استبدل بالقانون سالف الذكر حيث نص في المادة الخامسة منه على ما يأتي :

Le bénéfice du maintien dans les lieux pour les locaux suavisés à l'art. 1er. appartient en cas d'abandon de domicile ou de décès de l'occupant. aux personnes membres de sa famille ou à sa charge qui vivaient habituellement avec lui depuis plus de 6 mois.

(٤٢) استئناف القاهرة ( الدائرة ١٥ ) في ٢٧ ديسمبر ١٩٧٠ في الاستئناف ٤٢٥ سنة ٨٧ ق مؤيدا حكم مصر الابتدائية الصادر بتاريخ ٥ نبرابر ١٩٧٠ في القضية ٣٢٩٨ سنة ١٩٦٩ مدنى كلى .

(٤٣) نقض مدنى أول ابريل ١٩٧٥ في الطعن رقم ١٦ سنة ٤٠ ق وقد جاء فيه أنه يشترط للانتفاع بالامتداد القانوني لمعد الإيجار بعد وفاة المستاجر في ظل العمل بأحكام القانون ١٩٤٧/١٢١ أن يكون المستفيدون من هذا الامتداد — سواء من الورثة أو من غيرهم — مقيمين عادة مع المستاجر عند وفاته . ولما كان البين من الحكم المطعون فيه أنه خلص الى أن الطاعنين =

بـ — وهما من أقارب زوجة المستاجر — انقطعت علاقتهما بالشقة موضوع النزاع قبل وفاة المستاجر ، وانتهى الى أن ترددهما على الشقة بعد أن انقطعت صلتها بها كان من قبيل الاستضافة ، وكان لا يعيب الحكم أنه لم يبين على وجه التحديد التاريخ الذي انقطعت فيه اقامة الطاعنين في شغل العين بعد وفاة المستاجر أن يكون قد حصل أن اقامتهما بها قد انقطعت من قبل وفاته على النحو السالف ذكره .

راجع ما سيجيء في نبذة ١٨٤ .

وانظر في هذا المعنى بوجه خاص الاحكام الآتية وهي من أحدث الاحكام :

١ — نقض مدني ٢٨ يناير ١٩٨٨ في الطعن رقم ٦٧٥ سنة ٥٠ ق وقد جاء فيه أن المساكنة التي تنشئ للمتقاعين بالعين المؤجرة حقا في البقاء بها بعد وفاة المستاجر أو تركه لها ، وجوب حصولها منذ بدء الاجارة واستمرارها دون انقطاع ( وبمثله نقض مدني ٢٩ يونيو ١٩٨٨ في الطعن رقم ٢٢٠ سنة ٥٢ ق ) .

٢ — نقض مدني ٨ فبراير ١٩٨٨ في الطعن رقم ٢٢٩٦ سنة ٥١ ق ، وقد جاء فيه أن المساكنة مع المستاجر منذ بدء الاجارة تخول المساكن البقاء في العين المؤجرة بعد ترك المستاجر أو وفاته ولو كان من غير من ورد ذكرهم بالمادة ٢٩ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ طالما لم تنقطع اقامته .

٣ — نقض مدني ١٣ ابريل ١٩٨٨ في الطعن رقم ٦٢٨ سنة ٥١ ق وقد قرر أن المشاركة السكنية التي تخول المساكن حق الاستمرار في الاجارة بعد ترك المستاجر أو موته يجب أن تكون منذ بدء الاجارة .

٤ — وبينفس المعنى والالفاظ ذاتها نقض مدني ٢٣ ديسمبر ١٩٨٧ في الطعن رقم ٦٥٦ سنة ٥٠ ق .

٥ — نقض مدني أول يونيو ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٢٨٠ سنة ٥٠ ق ، (٤٤) نقض مدني ٢٧ مايو ١٩٧٥ مجموعة أحكام النقض ٢٦ — ١٠٩١ — ٢٠٨ وقد جاء فيه أنه يشترط للانتفاع بالامتداد القانوني لعقد الايجار بعد وفاة المستاجر في ظل العمل بأحكام القانون ١٩٤٧/١٢١ — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — أن يكون المستفيدون من هذا الامتداد — سواء أكانوا من الورثة أم من غيرهم — مقربين عادة مع المستاجر عند وفاته .

وطبقت محكمة النقض ذلك على حالة الابن المساكن لوالده المستاجر حتى وفاته ، فقررت استمرار الايجار بالنسبة اليه اعمالا لنص المادة ٢١ من القانون ١٩٦٩/٥٢ وقضت بأن اقامة الابن بعد ذلك بهسكن ملحق بالشركة مقر عمله لا يعد اسقاطا من جانب له حقه في اجارة مسكنه الأصلي ( نقض مدني ١٢ يونيو ١٩٧٩ في الطعن رقم ١٣٦٨ سنة ٤٨ ق ) ، وانظر أيضا نقض مدني ١١ ابريل ١٩٧٩ في الطعن رقم ١٤٠٩ سنة ٤٧ ق ، والاحكام الأخرى المشار اليها في الهامش ٣٨ والتي اشترطت أن تكون المساكنة مع المستاجر الذي توفي قد استمرت منذ بدء الاجارة الى تاريخ وفاة المستاجر .



١٧٠ — ضرورة تقييد نظرية النيابة المفترضة بالحكمة التي أملت الالتجاء اليها من مساوئ إطلاقها ورفض محكمة النقض الأخذ بها — غير أن نظرية نيابة المستأجر المفترضة عن أفراد أسرته أو غيرهم الذين يقيمون معه منذ بدء الإجارة ليست نظرية مقررة بنص تشريعي يجب معه تطبيقها بهذا المعنى في جميع الأحوال التي يبدو أن تلك النيابة تتوافر فيها ، وإنما هي نظرية ابتدعها فقه قانون الإيجار الأماكن ليسد بها حاجة ماسة ويواجه بها ضرورة اجتماعية هي ضرورة حماية الأشخاص الذين اضطلع المستأجر بالسكانهم معه منذ بدء الإجارة ضد تعسف المؤجر إذا أراد هذا الأخير أن يتخذ من سكانهم مع المستأجر ذريعة لطلب غشخ العقد وإخلاء العين من المستأجر ومنهم ، بالادعاء بأنهم مستأجرون من الباطن أو متنازل اليهم عن الإيجار دون إذن كتابي صريح منه أو أراد بعد وفاة المستأجر أن يخليهم على زعم انقضاء العقد بوفاء المستأجر وشغلهم العين بعده دون سند ، فابتدعت نظرية النيابة القانونية المفترضة لحماية كل من المستأجر الأصلي وأولئك المساكين له عن طريق اعتبار الأخيرين مستأجرين أصليين مثله تماماً لا مستأجرين من الباطن أو متنازل اليهم عن الإيجار ، ولا من باب أولى شاعلي العين دون سند ، فلا يجوز اعتبار المستأجر في هذه الحالة مخالفاً حظر التاجير من الباطن أو النزول عن الإيجار ، ويمتنع بالتالي إخلاؤه أو إخلاؤهم .

هذه هي الضرورة التي اقتضت الفقه استنباط نظرية النيابة القانونية المفترضة في هذا الصدد ، وتلك هي الفائدة التي من أجلها استنبطت ، فيتمين حصر هذه النظرية في حدود الضرورة التي ألجأت اليها والغاية التي أنشئت لأجلها ، وعدم مجاوزة هذه الحدود ، والا انقلبت الآلية وأصبحت هذه النظرية التي ابتدعت لمصلحة المستأجر ومن يساكنونه وبالا عليهم خلافاً لما قصد بها . لذلك يجب قصر تطبيقها على الحالات التي تكون فيها حماية لهؤلاء الأشخاص من عسف المؤجر ، وبناء على طلبهم جميعاً باعتبارهم ذوي مصلحة مشتركة يبتغون حمايتها ضد المؤجر ، ولا يجوز تطبيق هذه النظرية اضراً بهم أو بأحدهم رغم

عدم تمسكهم كلهم أو بعضهم بها أو رفضهم كلهم أو بعضهم اياها .  
فلا يسمح مثلا للمؤجر أن يستند الى نظرية النيابة القانونية المفترضة  
لمطالبة المساكين للمستأجر المحرر باسمه عقد الايجار بالأجرة المسماة  
في العقد بدلا من مطالبة ذلك المستأجر بها طالما بقى هذا المستأجر شاعلا  
العين المؤجرة أو حتى بعد وفاته أو تركه اياها ، مادام هؤلاء المساكين  
لم يتمسكوا بثبوت حق لهم في اجارة تلك العين عن طريق نيابة ذلك  
المستأجر عنهم نيابة مفترضة (٤٥) ، ولا يجوز للمؤجر اذا كان لأحد  
هؤلاء المساكين كالزوجة مثلا مسكن آخر خاص بها ، أن يتمسك بهذه  
النيابة المفترضة لاعتبار ذلك المساكن مخالفا حظر احتجاز مسكين في  
بلد واحد المنصوص عليه في المادة ١/٥ من القانون ١٩٦٩/٥٢ وفي المادة  
١/٨ من القانون ١٩٧٧/٤٩ ، ولا يجوز من باب أولى لأحد هؤلاء  
المساكين أن يتمسك ضد المستأجر المحرر باسمه العقد بثبوت حق للمساكن  
نفسه في العين المؤجرة من طريق نيابة هذا الأخير عنه .

والظاهر أن محكمة النقض قد أرادت تحاشي مخاطر اطلاق نظرية  
النيابة الضمنية في هذا المجال ولم تطمئن الى امكان التقيد في تطبيقها  
بالقيود التي أسلفناها ، فأتجهت نحو اطراح هذه النظرية أساسا في  
طعنين كان واضحا فيهما أن اطلاقها يؤدي الى نتائج غير عادلة ، فرأت  
تفادي هذه النتائج من طريق اطراح النظرية أصلا ، بدلا من الابقاء

---

(٤٥) قرب من ذلك نقض مدني ٢٩ مارس ١٩٧٨ في الطعن رقم ٣٢٠  
سنة ٤٤ ق ولو انه قد سلك في الوصول الى هذه النتيجة سبيل اطراح  
نظرية النيابة المفترضة ، وكان يستطيع ان يصل الى النتيجة ذاتها بمجرد  
تقييد تلك النظرية بوجوب قصرها على حالة تمسك المستأجر بها هو ومن  
افترضت نيابته عنه فقط . وانظر كذلك نقض مدني ٢٥ يناير ١٩٧٨ في الطعن  
رقم ٣٠٤ سنة ٤٤ ق وقرب أيضا في هذا المعنى نقض مدني ١٧ يناير ١٩٨١  
في الطعن رقم ٦٢٨ سنة ٥٠ ق وقد جاء فيه ان رب الأسرة المستأجر للسكن  
لا يعتبر نائباً عن افراد أسرته المقيمين معه في التعاقد . فاذا انتهى هو عقد  
الايجار فلا يكون لمطلقة حق في البقاء في العين المؤجرة . ونرى أن هذه  
النتيجة كان يمكن الوصول اليها دون حاجة الى اطراح نظرية النيابة  
المفترضة ، باعتبار ان المستأجر كما ناب عن المساكين له في ابرام العقد ينوب  
عنهم أيضا في انهاءه أو في الحكم عليه بالانتهاء .

عليها مراعاة للحاجة التي دعت إليها ، مع تقييدها بالقيود التي تدرأ تلك النتائج غير العادلة التي يؤدي إليها اطلاقها .

فقد جاء في حكمها الصادر في ٢٩ مارس ١٩٧٨ في الطعن رقم ٤٤/٣٣٠ ق أن « لعقد الايجار طابع عائلي وجماعي ، لا يتعاقد فيه المستأجر ليسكن بمفرده ، بل ليعيش معه أفراد أسرته ومن يتراءى له ايواءهم . وقد استهدفت التشريعات الخاصة بايجار الأماكن حماية شاغل العين المؤجرة من عسف المؤجر وتمكينه والمقيمين معه من اقامة مستقرة في السكن ابان أزمة الاسكان ، وجعلت عقود ايجار تلك الأماكن ممتدة تلقائيا وبحكم القانون الى غير مدة محددة طالما بقيت تلك التشريعات التي أملتھا اعتبارات النظام العام ، بحيث لا يجوز اخراج المقيمين اقامة مستديمة مع المستأجر بغير ارادتهم الا بسبب من الأسباب التي حددتها تلك التشريعات على سبيل الحصر ، الا أن ذلك لا ينفي نسبية أثر عقد الايجار من حيث الأشخاص ، فلا يلتزم بها غير عاقيه الأصليين اللذين ياتمران بقانون العقد ، ومن حيث المضمون فلا يلزم العقد الا بما تضمنه من التزام ، طالما بقي المستأجر الأصلي على قيد الحياة يسكن العين المؤجرة ، لم يبرحها الى مسكن آخر ، ولم ينسب اليه أنه تنازل عن حقه في الايجار أو أجره من الباطن خلافا لما يفرضه عليه القانون . ويؤيد هذا النظر الذي لم يرد به نص صريح في القانون رقم ١٩٤٧/١٢١ أن المشرع في المادة ٢١ من القانون ١٩٦٩/٥٢ ثم في المادة ٢٩ من القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ عنى بتعيين المستفيد من مزية الامتداد القانوني بعد وفاة المستأجر الأصلي أو تركه العين ، بما يشير الى أن المقيمين مع المستأجر الأصلي لا تترتب في ذمتهم التزامات قبل المؤجر خلال فترة مشاركتهم المستأجر الأصلي في السكن . ويبقى هذا الأخير هو الطرف الأصل والوحيد في التعامل مع المؤجر ، ولا يسوغ القول بأن المقيمين مع المستأجر يعتبرون مستأجرين أصليين أخذوا بأحكام النيابة الضمنية ، وانحرفا عن المبادئ العامة في نسبية أثر العقد حين يقوم بارادة النائب وينصرف أثره الى الأصل ، لأن هؤلاء

ليسوا طبقا للقانون أطرافا في عقد الايجار ولا تربطهم بالمؤجر أية علاقات تعاقدية مباشرة أو غير مباشرة ، سواء كانت اقامتهم في بداية الايجار أو بعده ، وانما تمتعهم بالاقامة في العين قياما من المستأجر بالتزامات وواجبات أدبية ذات طابع خاص قابلة للتعديل والتغيير متعلقة به هو ولا شأن لها بالمؤجر ، وكيفية استعمال المستأجر لمنفعة المسكن مسألة عارضة لا تبرر فكرة المجاز القانوني على أساس النياية الضمنية . لما كان ذلك وكان الواقع في الدعوى أن عقد ايجار عين النزاع أبرم في ١٦/٩/١٩٦٧ بين الطاعنة وبين ابنتها التي كانت زوجة للطاعن آنئذ ، وأن المؤجرة استصدرت حكما في الدعوى رقم ١٠٩٧٧ سنة ١٩٧٠ مدنى مستعجل القاهرة قبل ابنتها المستأجرة منها بطردها من العين المؤجرة لتخلفها في سداد الأجرة من أول يناير ١٩٦٧ ولتضمن عقد الايجار الشرط الصريح الفاسخ ، وكان هذا الحكم قد نفذ باخلاء المستأجرة وزوجها المطعون عليه الذى كان يقيم معها في ١٢/٤/١٩٧١ ، فان ما خلص اليه الحكم المطعون فيه من أن المطعون عليه غير ملزم بأجرة شقة النزاع طالما أنه كان مقيما بها مع المستأجرة الأصلية بسبب علاقة الزوجية التي كانت تربطهما خلال الفترة المطالب بأجرتها وطالما أنه لم ينفرد بشغل الشقة بأى سبيل بعد خروج المستأجرة الأصلية منها هو النتيجة التي تتفق والتطبيق الصحيح للقانون » (٤٥مكرر) .

---

(٥مكرر) تارن مع ذلك نقض مدنى ٣ مايو ١٩٧٩ المشار اليه فيها بلى في الهامش ٥١ ، وأيضا نقض مدنى ٥ ابريل ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٠٢٤ سنة ٥٠ ق ، ٦ مارس ١٩٨٨ في الطعن رقم ٥٥٦ سنة ٥١ ق ، ١٩ فبراير ١٩٨٨ في الطعن رقم ٢٢٩٦ سنة ٥١ ق ، ٢٣ مارس ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٥١١ سنة ٥١ ق ، ٢٠ يونيو ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٨٤٧ سنة ٥٢ ق . وقد جاء فيها أن المستأجر للسكن هو الطرف الاصيل في عقد الايجار دون المساكين له منذ بدء العلاقة — عدم اعتباره نائبا عنهم ( المادة ٢١ من قانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ = ٢٩ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ) حقهم في الانتفاع بالعين رغم ترك المستأجر لها او وفاته طالما لم تتقطع اقلتهم بها — علة ذلك . وفي هذا المعنى أيضا نقض مدنى ٢٥ يناير ١٩٨٩ في الطعن رقم ١٤٩١ سنة ٥١ ق ، و ٢٨ نوفمبر ١٩٨٨ في الطعن رقم ٣٠٩٨ سنة ٥٧ ق ، و ١٦ مارس ١٩٨٩ في الطعن رقم ١٠٠١ سنة ٥٢ ق ، و ٢٥ مايو ١٩٨٩ في الطعن =

ولنا أن نتساءل إذا أخذنا بما تذهب اليه محكمة النقض من اطراح

= رقم ١٨٦٧ سنة ٥١ ق ، و ٣٠ يولييه ١٩٨٩ في الطعن رقم ١٦٣٩ سنة ٥٢ ق .

وابضا ٢٦ فبراير ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٣٣٨ سنة ٥٧ ق وقد جاء فيه أن رب الأسرة المستأجر للسكن — اعتباره دون أفراد أسرته المقيمين معه منذ بداية الإيجار أو بعده الطرف الاصيل في عقد الإيجار — عدم اعتباره نائباً عنهم ، لا محل لأعمال النيابة الضمنية أو الاشتراط لمصلحة الغير — وجود زوجة المستأجر معه لا يجعل منها مستأجراً .

ورثبت المحكمة على ذلك أن اختصام زوجة المستأجر معه في دعوى الإخلاء المرفوعة ضده غير جائز ( نقض مدني ٩ مايو ١٩٨٨ في الطعن رقم ٩١١ سنة ٥١ ق ) .

وابضا ١٣ مارس ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٤٦٣ سنة ٥١ ق ، ٢٧ مارس ١٩٨١ في الطعن رقم ٨٩٦ سنة ٥١ ق . وقد جاء فيها : عقد إيجار المسكن — نسبي الأثر بين عاقديه — المقيوم مع المستأجر من أفراد أسرته — عدم اعتبارهم مستأجرين أصليين ولو كانت مساكنهم معاصرة لاستئجار المسكن — لا محل لأعمال أحكام النيابة المفترضة . وأنظر أيضا في هذا المعنى نقض مدني ٢٠ يناير ١٩٧٩ في الطعن رقم ٢٢٥ سنة ٤٧ ق ( مشار اليه في البكري ص ٤٩٤ ) وقد جاء فيه أن المشرع تدل بذلك على أن الاصل في القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أنها هو أفراد المستأجر ومن يتبعه بحكم العقد بالحق في الانتفاع بالمكان المؤجر وعدم تخليه عنه الى الغير كلياً أو جزئياً ، ٢٦ مارس ١٩٨٠ مجموعة أحكام النقض ٣١ — ١ — ٩٦٣ ، ٢١ فبراير ١٩٨١ في الطعن رقم ١٠٨٨ سنة ٥٠ ق مجموعة أحكام النقض ٣٢ — ٥٦٨ — ١٨٠ ، ٢٨ يناير ١٩٨٢ في الطعن رقم ٧٤٠ سنة ٤٧ ق مجموعة أحكام النقض ٣٣ — ٢٢٢ — ٤٠ ، أول فبراير ١٩٨٢ في الطعن رقم ٤٥٦ سنة ٤٥ و ١٨ نوفمبر ١٩٨٢ في الطعن رقم ٥٤٠ سنة ٤٨ ق مجموعة أحكام النقض ٣٣ — ٩٧١ — ١٧٥ ، ٢٦ ابريل ١٩٨٢ في الطعن رقم ٧٥٧ سنة ٤٨ ق ، ٣١ يناير ١٩٨٥ في الطعن رقم ١٣٨٦ سنة ٤٩ ق ، ٢٠ فبراير ١٩٨٥ في الطعن رقم ١١٦٣ سنة ٤٩ ق ، ٥ مارس ١٩٨٦ في الطعن رقم ١٤٤١ سنة ٥١ ق وقد أكد أن المستأجر الاصيل يكون وحده دون غيره من المقيمين معه الطرف الوحيد في التعاقد مع المؤجر .

وابضا نقض مدني ٢٩ فبراير ١٩٨٤ في الطعن رقم ١٣١٤ سنة ٥٣ ق ، ٣١ اكتوبر ١٩٨٣ في الطعن رقم ١٥٠٦ سنة ٤٨ ق ، ٣١ يناير ١٩٨٥ في الطعن رقم ١٣٨٦ سنة ٤٩ ق .

وتطبيقاً لذلك ايضا قضت محكمة النقض بتاريخ ١٣ فبراير ١٩٨٩ في الطعن رقم ١٨٩٥ سنة ٥١ ق بأن اقامة الزوج مع زوجته في مسكن والدتها منذ بدء الإيجار لا تكسبه حقاً في البقاء بالعين المؤجرة رغم ارادة والدتها المستأجرة الاصلية ، اذ ان زوجته ابنة المستأجرة الاصلية لا تعتبر هي ذاتها مستأجرة اصلية .

فكرة نيابة المستأجر نيابة ضمنية عن يساكونه من أفراد أسرته ، بماذا يمكن أن يبرر منع المؤجر من طلب طرد هؤلاء المساكين ومن اعتبار المستأجر مخالفاً حظر النزول عن الإيجار أو تأجير العين من الباطن أو تركها للغير ومستوجباً الحكم بالاخلاء ؟ هنا تظهر الحاجة الماسة الى نظرية النيابة الضمنية . أما ما قضى به الحكم من رفض الزام الزوج المساكين لزوجته المستأجرة الأصلية بالأجرة ، فكان يمكن الوصول انيه دون نبذ فكرة النيابة الضمنية كلية ، وذلك من طريق تقييدها بوجود اقرار طرفي انيابة المفترضة اياها ، مما مؤداه عدم جواز تمسك المؤجر بها ضدها أو ضد أحدهما وعدم جواز تمسك أحدهما بها ضد طرفها الآخر طالما أن هذا الأخير لم يتمسك بها .

ولا يغنى عن ذلك قول الحكم « انما تمتع هؤلاء المساكين بالاقامة في العين قياماً من المستأجر بالتزامات وواجبات أدبية ذات طابع خاص قابلة للتغيير والتعديل متعلقة به هو ولا شأن لها بالمؤجر . وكيفية استعمال المستأجر لمنفعة المسكن مسألة عارضة لا تبرر فكرة المجاز القانوني على أساس النيابة الضمنية ... » ، لأن هذا القول لا يكفي لتأسيس حق للمساكين قبل المؤجر ، ولا لتبرير غل يد هذا الأخير عن طلب طردهم وعن التمسك بمخالفة المستأجر حظر النزول عن الإيجار أو التأجير من الباطن أو الترك للغير . كما لا يغنى عنه قول محكمة النقض في حكم آخر بتاريخ ٢٤ يناير ١٩٨١ في الطعن رقم ٥٢ سنة ٥٠ ق ( أنظر هامش ٥١ مكرر » أن حق المساكين للمستأجر في البقاء في العين المؤجرة طوال مدة العقد ومدة امتداده امتداداً قانونياً مصدره ما تعارف المالكون والمستأجرون عليه في استمرار واطراد من تحرير عقد الإيجار باسم مستأجر واحد في حالة تعددهم عند استئجار عين واحدة ... » لأن هذا القول لا يعدو تكريس فكرة النيابة الضمنية على اعتبار أن العرف جرى بها ( أنظر نقض مدني ١٤ يناير ١٩٨١ في الطعن رقم ٥٢ سنة ٥٠ ق ، نقض مدني ٢٤ يناير ١٩٨١ في الطعن رقم ١٢٩٠ سنة ٥٠ ق ، نقض مدني أول نوفمبر ١٩٨٤ في الطعن رقم ١٠٨٤ سنة ٤٩ ق ) .

وكذلك ما ذهبت اليه محكمة النقض في حكمها الصادر في ٢٦ مارس ١٩٨٠ في الطعن رقم ٣٩٩ لسنة ٤٦ ق حيث رفضت الأخذ بنظرية النيابة الضمنية سالفة الذكر لتقضى بعدم أحقية زوجة المستأجر التي طلقت منه في البقاء في العين المؤجرة اليه باسمه بانية قضاءها على أن زوجة المستأجر لا تعتبر مستأجرة أصلية مثله من طريق نيابته الضمنية عنها في إبرام عقد الإيجار (٤٦) ، وكان في وسعها أن تصل الى هذه النتيجة ذاتها دون انكار نظرية النيابة الضمنية ، اذ كان يكفيها في ذلك أن تقرّر أن هذه النظرية لا يضر بها المستأجر الذي أبرم العقد ، فضلا يجوز لمطلّقه أن تتمسك بها ضدّه ، وأن كان يجوز لها أن تتمسك بها معه ضد المؤجر أثناء قيام زوجيتها بالمستأجر .

#### ١٧١ - الرعاية الخاصة التي قررّها لهؤلاء الأشخاص نص المادة

٢٩ من القانون ١٩٧٧/٤٩ — كان من المقرر في ظل القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أنه يشترط للانتفاع بالامتداد القانوني بعد وفاة المستأجر أن يكون من يطلب الانتفاع بهذا الامتداد من المساكين للمستأجر الذين تكون مساكنهم له معاصرة للعقد ولم تنقطع منذ ابتدائها الى حين وفاته ( نقض مدني أول نوفمبر ١٩٨٤ في الطعن رقم ١٠٨٤ لسنة ٤٩ ق ) .  
وقد نصت المادة ٢١ لفقرة أولى من القانون ١٩٦٩/٥٢ على أنه « مع عدم الإخلال بحكم المادة الخامسة من هذا القانون لا ينتهي عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين اذا بقي فيها زوجها وأولاده أو والداه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك ، وفيما عدا هؤلاء

---

(٤٦) مجلة القضاة عدد يناير أبريل ١٩٨١ ص ٢٨٨ . وفي هذا المعنى ايضا نقض مدني ١٧ يناير ١٩٨١ في الطعن رقم ٦٢٨ لسنة ٥٠ ق ، وقد جاء في هذا الحكم أن الترك الذي يجيز للقيمين مع المستأجر البقاء في العين المؤجرة والامتداد القانوني لعقد الإيجار في مفهوم المادة ٢٩ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، شرطه استمرار عقد إيجار التارك مع المؤجر قائما ، فإذا انتهى المستأجر العقد سقط حق القيمين معه ، ٣٠ مايو ١٩٨١ في الطعن رقم ٢١١٢ لسنة ٥٢ ق ، ١٢ أبريل ١٩٨٠ في الطعن رقم ٦ لسنة ٤٧ ق ، ١٤ مارس ١٩٨١ في الطعن رقم ١٠١٥ لسنة ٤٦ ق .

من أقارب المستأجر حتى الدرجة الثالثة يشترط لاستمرار الإيجار انماهم في المسكن مدة سنة على الأقل سابقة على وفاة المستأجر أو مدة شغله للمسكن أيتهما أقل ، ويلتزم المؤجر بتحرير عقد إيجار لهم » . ونصت على مثل ذلك المادة ٢٩ من القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ مع بعض تعديلات سيجيء ذكرها .

وواضح من نصوص القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أن المشرع أسبغ هذه الحماية الاستثنائية على المساكين لمستأجر مكان لأغراض السكنى فقط ، فلا تمتد هذه الحماية لمن يشغلون مع المستأجر أماكن مؤجرة لغير أغراض السكنى . وقد قضت محكمة النقض في هذا الخصوص بأنه لا يجوز تطبيق حكم المادة ٢١ من القانون ١٩٦٩/٥٢ بشأن امتداد عقود المساكن لمصالح المساكين للمستأجر على حالة وفاة مستأجر العيادة الطبية (٤٦مكرر) .

وبين من تصدير نصوص المادتين ٢١ ، ٢٩ سالفتي الذكر بعبارة « مع عدم الاخلال بحكم المادة الخامسة من القانون ١٩٦٩/٥٢ — ( أو

---

(٤٦مكرر) نقض بدنى ٥ ديسمبر ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٣٠ —

٢ — ١٦٢ — ٣٧٠ .

على أنه يلاحظ ما استحدثه القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ بتنظيم المنشآت الطبية من تعديل جوهري في هذا الصدد حيث نص في المادة ٥ منه على استمرار عقد إيجار المنشأة الطبية بعد وفاة المستأجر أو تركه العين لصالح ورثته وشركائه في استعمال العين بحسب الأحوال . ويلاحظ أن المادة ٢٩ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قد استحدثت في فقرتها الثانية بد حكم الفقرة الأولى الذي كان يقابل نص المادة ٢١ من قانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ إلى الاميان المؤجرة لزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى ، وقد كان نص المادة ٢١ المشار إليها خلوا من ذلك ، فقضت محكمة النقض بأنه متى كان التشريع الاستثنائى خلوا من تنظيم حالة معينة تعين الرجوع في شأنها إلى القواعد العامة في القانون المدنى ولو كان العقد مقدما بقوة القانون ، وبناء على ذلك رفضت انادة شركاء مستأجر العيادة الطبية من حكم المسألة ٢١ بعد موته لأن هذه المادة تضمنت حكمها على حالة الامكان المؤجرة للسكن فيطبق على غير هذه الامكان حكم القانون المدنى وهو لا يخول الشريك حقا في العين المؤجرة بعد وفاة شريكه ( نقض بدنى ٢٢ نوفمبر ١٩٨٤ في الطعن رقم ٩٣٠ سنة ٤٩ ق ) .



المادة ٨ من القانون ١٩٧٧/٤٩ : ( أولا ) ان المقصود بالاقامة مع المستأجر في مسكنه قبل وفاته أو تركه العين المؤجرة انما هو الإقامة المستقرة (٤٧) في هذا المسكن التي يتمتع معها أن يكون للشخص محل إقامة آخر في البلد ذاته ، فلا يسرى ذلك على الإقامة العابرة أو الايواء أو الضيافة مهما استطلعت ، لأن مثل هذه الإقامة الأخيرة لا يتصور أن تكسب حقا طالما أنها تقوم بطبيعتها على أساس المجاملة الوقتية لا على أساس علاقة قانونية (٤٧ مكرر) • ويبين من ذلك ( ثانيا ) أنه يشترط

(٤٧) نقض مدني ٢١ فبراير ١٩٧٩ مجموعة احكام النقض ٣٠ - ٥٧٨ - ١٠٩ ، نقض مدني ٢٧ أكتوبر ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٢٨٦ لسنة ٥١ ق وقد جاء به : « النص في المادتين ١/٨ ، ١/٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - يدل على ان المشرع عهد الى تقرير قاعدة عامة بأن استمرار عقد الإيجار لمصلحة الاقارب المقيمين مع المستأجر وقت الوفاة أو الترك مشروطا بالآ يكون من امتد اليه العقد محتجزا اكثر من مسكن في البلد الواحد دون مقتضى ، ذلك ان المادة ٧٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ نصت على عقاب من يخالف هذا الحظر وعلى انتهاء عقد المسكن أو المساكن المحتجزة بالخالف لحكم القانون لبطالته ، وهذا البطلان متعلق بالنظام العام » ، نقض مدني ١٢ ديسمبر ١٩٨٤ في الطعن رقم ٨٩٠ لسنة ٥٣ ق وقد جاء فيه انه من المقرر في قضاء هذه المحكمة انه يشترط في الإقامة التي ترتب لاقارب المستأجر - نسبيا أو مصاهرة - حتى الدرجة الثالثة حقا في استمرار عقد الإيجار لصالحهم في حالة ترك المستأجر الأصلي للعين أو وفاته اعمالا للمادة ٢٩ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الذي يحكم النزاع المثل ان تكون اقامة مستقرة ، مما يخرج معها الإقامة العرضية والعابرة والموتوية مهما استطلعت وايا كانت مدتها ودوامها . والفصل في استقرار الإقامة من عنده يدخل في نطاق سلطة تاضي الموضوع متى اقام قضاءه على أسباب سائفة تكفي لحله ، ولها اصل ثابت في الأوراق ، وأيضا ٣٠ ديسمبر ١٩٨٢ في الطعن رقم ٦٢٩ لسنة ٥٢ ق .

ويدخل تقدير القصد من الإقامة في سلطة محكمة الموضوع ( نقض مدني ٢٩ نوفمبر ١٩٨٤ في الطعن رقم ٨٨٦ لسنة ٤٩ ق ، ٢٥ أكتوبر ١٩٨٤ في الطعن رقم ١٠٤٤ لسنة ٤٩ ق ، ٣ ديسمبر ١٩٨٧ في الطعن رقم ٨٩٦ لسنة ٥٧ ق ، ٣١ مارس ١٩٨٨ في الطعن رقم ٢٠٥٨ لسنة ٥١ ق ، ١٢ مايو ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٧٠١ لسنة ٥٢ ق ، ٢١ يناير ١٩٨٨ في الطعن رقم ٧٨ لسنة ٥١ ق ) .

(٤٧ مكرر) نقض مدني ٥ أبريل ١٩٨٠ في الطعن رقم ٣٢٢ لسنة ٤٧ ق مجلة القضاء بتأثير أبريل ١٩٨١ ص ٢٩٧ و ٢٩٨ وقد جاء فيه قوله « اذ كان الحكم المطعون فيه قد عرض لرفع الطاعن بشأن قيام علاقة ايجارية بينه ومالك العقار الكفنة به شدة النزاع وانكر عليه هذا الحق على سند =

في اقارب المستأجر المذكورين في النصين المشار اليهما اذا أوداوا  
الافادة منهما ، ألا يكونوا محتجزين مسكنة<sup>٤</sup> آخرًا في نفس البلد الموجود  
بها العين التي ثبتت اقامتهم فيها مع مستأجر تلك العين حين وفاته ، لأن  
ذلك يمنهم من الافادة من ذلك الحكم . فاذا تمسك مؤجر العين التي  
كانت مؤجرة الى المستأجر الذي توفي ، بأن للقريب المطالب بالاستمرار  
في اجارة هذه العين ، مسكنًا آخرًا يحتجؤه في نفس البلد دون مقتضى ،  
تعين عليه هو أن يثبت احتجاز ذلك المسكن الآخر ، والا كان دفعه عارياً  
عن الدليل ومتعيناً الالتفات عنه . أما اذا تمكن من اثبات دفعه ، تعين  
على القريب طالب الاستمرار في اجارة العين التي توفي مستأجرها أن  
يثبت أن احتجازه العين الأخرى له مقتضى يبرره (٤٨) ، ويعتبر مقتضياً  
يبرر احتجاز المسكن الآخر في تطبيق حظر احتجاز أكثر من مسكن قيام  
المالك بتأجير أكثر من وحدة في البلد الواحد استعمالاً للحق المخول له  
بمقتضى المادة ٣٩ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ سواء أجزأه خالية أو  
مفروشة (٤٨ مكرر) . ويجوز للمحكمة من تلقاء نفسها أن تتعرض في

== من أن اقلية الطاعن بالعين وقد كانت من قبيل الاستضافة مانها لا تنقلب  
بها طال أبدا الى مساكنة تعطيه الحق في الاحتفاظ بالشقة لنفسه بمعد  
موت مستأجرها دون اولاد هذا الأخير . وكان هذا الذي اقام الحكم عليه  
تضاده يتفق وصحيح القانون ، ذلك أنه وقد ثبت بمذونات الحكم أن اقامة  
الطاعن بالعين كانت على سبيل الاستضافة من جانب خاله المستأجر الأصلي  
لها ، وأن مالك العقار قد أذن بهذه الاقامة ، وذلك على سبيل التسامح الذي  
لا يكسب الضيف حقاً مطلقاً أبداً ، فإنه لا يجوز للطاعن وهو يقيم بالعين  
على هذا النحو أن يدعى لنفسه حقاً عليها في مواجهة اولاد المستأجر ،  
مفترضاً قيام علاقة ايجارية ، ومن ثم يكون النعى على الحكم بهذا الوجه غير  
سديد ، وفي هذا المعنى ايضاً ٣١ يناير ١٩٨٥ في الطعن رقم ٢١٥ مسنة  
٥٤ ق ، ٧ مارس ١٩٨١ في الطعن رقم ٤٢٢ سنة ٥٠ ق ، ٢٦ أبريل ١٩٨٢  
في الطعن رقم ٧٥٧ سنة ٤٨ ق .

(٤٨) نقض مدني ١٣ أبريل ١٩٨٨ في الطعن رقم ٢٥٦ سنة ٥١ ق ،  
١٠ ديسمبر ١٩٨٧ في الطعن رقم ١١٤٨ سنة ٥٠ ق ، ٢٨ يناير ١٩٨٨ في  
الطعن رقم ١٧٠٤ سنة ٥٧ ق ، ٢٧ أكتوبر ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٢٨٦  
سنة ٥١ ق ، ٢٧ أبريل ١٩٨٨ في الطعن رقم ٣٩٥ سنة ٥١ ق وحكم آخر  
في التاريخ ذاته في الطعن رقم ٣١٥ سنة ٥١ ق وثالث في الطعن رقم ١٧٨٠  
سنة ٥٢ ق .

(٤٨ مكرر) نقض مدني ٢٠ أبريل ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٧٨٠ سنة

دعوى استمرار العقد وفقا للمادة ٢٩ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لبحث احتجاز المدعى مسكنا آخر دون مقتضى أو عدمه ، ولا يعد تعرضها لهذا البحث استعدادا لسبب جديد للاخلاء (٤٨ مكرراتانيا) . ويجب أن يكون عقد ايجار المستأجر المتوفى أو التشارك مازال قائما وقت حصول الترتك أو الوفاة (٤٨ مكرراتالث) . وعلى العموم فإن قضاء المحكمة باجابة طلب من يتمسك بالمادة ٢٩ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ويطلب بتحرير عقد باسمه دون أن تتحقق من شروط اجابة مثل هذا الطلب يعد قصورا مبطلا للحكم (٤٨ مكرررابع) .

ويشترط أن يثبت المتمسك بحكم المادة ٢١ من القانون ٥٢/١٩٦٩ أو للمادة ٢٩ من القانون ٤٩/١٩٧٧ اقامته في العين المؤجرة اقامة مستقرة استمرت حتى وفاة المستأجر أو تركه العين (٤٩) ، فان لم يثبت ذلك أو أثبت اقامة لم تستمر حتى الوفاة أو الترتك كانت دعواه على غير أساس ، وحينئذ يحق للمؤجر أن يطلب الاخلاء ، ولا يحصل دون ذلك أن يكون المؤجر حرر عقدا جديدا للمشاركة في السكن ، أو يكون قد قبل الأجرة منه ، اذ يعتبر ذلك غلطا وقع فيه المؤجر يجيز له طلب ابطال العقد الجديد الذي حرره ، واخلاء العين ما لم يثبت

---

(٤٨ مكرراتان) نقض محني ٢١ ديسمبر ١٩٨٧ في الطعن رقم ٦٤٢ سنة ٥٧ ق .

(٤٨ مكررثالث) نقض محني ٣٠ مايو ١٩٨١ في الطعن رقم ٢١١٢ سنة ٥٠ ق ، ١٧ يناير ١٩٨١ في الطعن رقم ٦٢٨ سنة ٥٠ ق .

(٤٨ مكرررابع) نقض محني ٢٨ يناير ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٧٠٤ سنة ٥٧ ق .

(٤٩) ويعتبر ثبوت اقامة المتمسك بالمادة ٢١ المذكورة من مسائل الواقع التي يستقل القاضي الموضوع بتقديرها دون محقق عليه من محكمة النقض متى اقام تقديره على اسباب سائفة تؤدي الى النتيجة التي انتهى اليها ( نقض محني ١٣ يولييه ١٩٨١ في الطعن رقم ٤٠٧ سنة ٤٧ ق ، ٢٩ ديسمبر ١٩٨٤ في الطعن رقم ٨٨٦ سنة ٤٩ ق ، ٢٥ مايو ١٩٨٤ في الطعن رقم ١٠٤٤ سنة ٤٩ ق ) ، ولا يلزم ان يكون قد اقام في العين مع المستأجر الاضلى ، بل يجوز ان يكون هذا الاخير لم يقيم بتلك العين أصلا ، بل اكتفى بتسليمها من المؤجر وتركها الى تربيته الذي اقام فيها ( نقض محني ٢٦ مارس ١٩٨٠ في الطعن رقم ٤٦٩ سنة ٤٩ ق مجلة القضاة يناير أبريل ١٩٨١ ص ٢٨٩ ) .

انتفاء الغلط (٤٩مكرر) \* وجدير بالتنويه أنه متى ثبتت للقريب الذي من الدرجة المنصوص عليها ، اقامة مستقرة مع المستأجر فان انقطاع هذه الإقامة لسبب غرض لا يكون مانعاً من امتداد العقد طالما أنه لا يكشف عن أنه أنهى هذه الإقامة بإرادته ، ومن ثم فان اقامته في الخارج على سبيل الاعارة أو الدراسة أو العمل لا تحول دون استفادته من الزخمة التي تقررها له المادة ٢٩ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ (٤٩مكرر ثان) ولا يشترط في افادة الزوجة من هذا النص ثبوت الزواج بوثيقة رسمية (٤٩مكرر ثالث) ولسكن يشترط ثبوت استمرار زوجيتها حتى وفاة زوجها المستأجر أو تركه المين المؤجرة (٤٩مكرر رابع) .

وتنتهي إقامة الزوجة مع زوجها اذا طلقت منه قبل ولغاته أو قبل تركه المين المؤجرة ، ولو كان طلاقها رجعياً طالما أن زوجها لم يراجعه

(٤٩مكرر) في هذا المعنى انور طلبه في الحسابات ٥٩ المعددان الخامس والسادس ص ٩٠ .

ولا يعتبر قطعاً للاقامة المستمرة الانقطاع لسبب غرض كالاغارة للخارج (نقض مدني ٧ مارس ١٩٨١ مجموعة احكام النقض ٢٢ — ٧٦٧ — ١٤٢ ، نقض مدني ٣٠ مايو ١٩٨١ في الطعن رقم ١١٩٦ سنة ٤٧ ق ، نقض مدني ١٩ نوفمبر ١٩٨٤ في الطعن رقم ٧١ سنة ٥١ ق ولو حدثت الوفاة أو الترك خلاله ) (نقض مدني ٢٦ أبريل ١٩٨٢ في الطعن رقم ٧٥٧ سنة ٤٨ ق ) .

(٤٩مكرر ثان) نقض مدني ٣١ يناير ١٩٨٥ في الطعن رقم ٢١٥ سنة ٥٤ ق ، نقض مدني ٧ مارس ١٩٨١ مجموعة احكام النقض ٢٢ — ٧٦٧ — ١٤٢ ، نقض مدني ١٩ مايو ١٩٨٢ في الطعن رقم ١٥٣٥ سنة ٤٨ ق .

(٤٩مكرر ثالث) نقض مدني ١٩ مايو ١٩٨٢ في الطعن رقم ١٥٣٥ سنة ٤٨ ق ، وايضاً ١١ فبراير ١٩٨٢ في الطعن رقم ١٦٣ سنة ٤٧ ق مجلة القضاة يناير — يونيو ١٩٨٤ ص ٣٦٧ ، ٢٠ ديسمبر ١٩٨٤ في الطعن رقم ١٧٣ سنة ٤٩ ق ، ١٠ مارس ١٩٨٨ في الطعن رقم ٥٣٦ سنة ٥١ ق .

(٤٩مكرر رابع) نقض مدني ٨ نوفمبر ١٩٨٧ في الطعن رقم ٢٤٩٣ سنة ٥٢ ق ، ١١ يناير سنة ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٨٨٧ سنة ٥١ ق ، ٢٧ مارس ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٩٨٨ سنة ٥٠ ق .

قبل وفاته أو تركه العين (٥٠) .

هذا بالنسبة الى المساكين المستأجر منذ بدء الاجارة والى من ساكنوه بعد ذلك اذا كان يمكن اعتبار المستأجر أنه قد اشترط وقت التعاقد حقا لهم في مساكنته مستقبلا كالزوجة والأولاد (٥٠ مكرر) . أما من عدا هؤلاء وأولئك ، فانهم لا يعتبرون مستأجرين معه ولا تستمر اجارته العين لصالحهم بعد وفاته . وكان الأصل أن يصبح بقاؤهم في العين المؤجرة بعد وفاة المستأجر شغلا لتلك العين دون سند وأن يجوز للمؤجر طلب طردهم وأخلاء العين منهم . غير أن المشرع رأى أن هؤلاء الأشخاص السذين ساكنوا المستأجر بعد بدء الاجارة دون أن يمكن اعتبارهم مشترطا لصالحهم في عقد الاجارة ، جديرون بحمايتهم من التشريد لمجرد وفاة المستأجر الذي كانوا يساكنونه ، فمصلحتهم برعايته على النحو الذي نص عليه في المادة ٢١ من القانون ١٩٦٩/٥٢ الذي تقدم ايراده ومن بعده في المادة ٢٩ من القانون ١٩٧٧/٤٩ .

ويلاحظ على نص المادتين ٢١ من القانون ١٩٦٩/٥٢ و ٢٩ من القانون ١٩٧٧/٤٩ أولا أن عمومه يشمل في ظاهره أقارب المستأجر المقيمين معه من قبل الوفاة أو الترك وحتى حدوثهما ، دون تفرقة بين من

---

(٥٠) في هذا المعنى انور طلبية في المرجع المشار اليه في الهامش

٤٩ مكرر .

(٥٠ مكرر) اما اذا انتهى مثل هذا الاعتبار بان كان العقد يحظر صراحة على المستأجر أن يسكن معه احدا غيره أو غيره وزوجه أو غيره وأولاده أو كان العقد يقصر الانتفاع بالعين المؤجرة عليه أو عليه وزوجه فقط ، فإن هذا الحظر صريحا كان أو ضمنا يجعل اقامة الغير مع المستأجر واردة على خلاف العقد ولا يمكن أن ترتب له ولو كانت اقامة مستقرة وبها طال امدها حقا يحتج به على المؤجر ، لانها اقامة واردة على خلاف العقد ، ولأن قضاء النقض قد جرى على أن لعقد الاجار نسبيته من حيث الأشخاص ، ومن حيث المضمون فلا يلزم العقد الا بما تضمنته من التزام ( راجع ما تقدم في نبذة ١٧٠ ) .

كانوا يقيمون معه من وقت بدء الاجارة الذين يعتبرون مستأجرين أصليين مثله من طريق نيابته عنهم نيابة ضمنية في ابرام العقد ، وبين من أقاموا معه بعد بدء الاجارة دون أن يمكن اعتبارهم مشروطا لصالحهم في عقد الاجارة (٥٠ مكرران) ، في حين أن الفريق الأول ليس في حاجة الى الحكم الذي جاء به هذا النص الجديد لأنهم ماداموا معتبرين مستأجرين أصليين مع المستأجر عن طريق نيابته المقرضة عنهم أو عن طريق افتراض اشتراطه لصالحهم ، فيكون لهم مثل حقوقه ويبقى لهم حقوقهم هذه ولو ملت أو ترك العين المؤجرة (٥١) ، وذلك ما لم يكونوا أسقطوها بترك العين المؤجرة واستقلالهم بسكن آخر . وذلك دون حاجة بهم الى الاستناد الى نص المادتين بالفتى الذكر ولا محل لتقييدهم بما ورد لهما من قيود (٥١ مكرر) .

(٥٠ مكرران) انظر في ذلك نقض مدني ٢٤ يناير ١٩٨١ في الطعن رقم ١٢٩٠ سنة ٥٠ ق ، ٢٤ يناير ١٩٨١ في الطعن رقم ٥٢ سنة ٥٠ ق وقد جاء لهما أن المستأجر للسكن هو الطرف الأصلي في عقد الاجار دون المسكين له منذ بدء الاجار ، ولا يعتبر هو نائباً عنهم في عقد الاجار وانما يعتبر حقهم في الانتفاع بالعين المؤجرة عند وفاة المستأجر أو تركه العين مستيدا من المادة ٢١ من قانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ومن المادة ٢٩ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ طالما لم تنقطع اقليتهم بها .

ويلاحظ ان هذا القول الأخير لا يصدق على غير الاقارب الذين سلكوا المستأجر في العين المؤجرة منذ بدء الاجارة ، وان قضاء النقض قد اطرد رغم ذلك على ان العقد يمتد اليهم بعد وفاة المستأجر . وبما أنهم لا يستمدون حقهم في ذلك من نص المادتين المذكورتين فلا مناص من التسليم بأنهم يستمدون من عقد الاجار ومن نيابة المستأجر عنهم فيه نيابة مفترضة . ( انظر قضاء النقض المشار اليه في الفهامين القاليين) .

(٥١) نقض مدني ٣ مايو ١٩٧٩ في الطعن رقم ٦٤٣ سنة ٤٨ ق وقد جاء فيه ان المشاركة السكنية مع المستأجر منذ بدء الاجارة تخول المسكن البقاء في العين المؤجرة بعد ترك المستأجر الأصلي لها أو وفاته ولو لم يكن من ورد ذكرهم في المادة ٢١ من ١٩٦٩/٥٢ ( التي تغليها المادة ٢٩ من ١٩٧٧/٤٩ ) ( مجموعة احكام النقض س ٣٠ ج ٢ ص ٢٥٣ رقم ٧/٢٢٢ ، وفي هذا المعنى شمال القاهرة الدائرة ١٠ مدني بتاريخ ١٦ يونيو ١٩٧٩ في القضية رقم ١٣٣٠ سنة ١٩٧٦ مدني كلى شمال القاهرة المرموعة من سوزان صباغ ضد مصطفى كليل بحر . وقرب ايضا نقض مدني ١٨ مايو ١٩٧٧ في الطعن رقم ٦٩٩ سنة ٤٢ ق المشار اليه في البكرى في ص ٤٦٩ ، ٤٢٠ .

(٥١ مكرر) انظر في هذا المعنى نقض مدني ٢٤ يناير ١٩٨١ في الطعن =

أما الفريق الثاني ، فلأنهم لا يعتبرون مستأجرين أصليين مع المستأجر ، فهم وحدهم الذين يحتاجون الى الحماية التي قررتها المادة ٢١/١ من القانون ٥٢/١٩٦٩ والمادة ٢٩ من القانون ٤٩/١٩٧٧ ، فيقتصر إذن حكم المادتين المذكورتين على من أقاموا مع المستأجر في وقت لاحق على إبرامه الاجارة وسابق على وفاته أو تركه العين المؤجرة وظلوا مقيمين معه حتى حدوث الوفاة أو الترك اقامة مستقرة (٥١مكرثان)

« رقم ١٥٢ سنة ٥٠ ق وقد جاء فيه : « أنه من المقرر — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — ان المسلكة التي تنشئ للينتمين بالعين — من غير الاقارب المشار اليهم بالمادة ٢١ من قانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ — حقا بالبقاء فيها رغم ترك المستأجر لها أو وفاته ، تستلزم حصولها منذ بدء الاجارة واستمرارها دون انقطاع بحيث اذا ما توافرت للمسكن ، فانها ترتب له حق البقاء في العين طوال مدة العقد والانتفاع بالابتداء القانوني بعد انتهائها دون استلزام استمرار اقامة المستأجر الاصلي فيها ، وانه وان كان المستأجر الاصلي لا يد نائباً عن المسكن المقيمين معه في استئجار العين ، الا ان ذلك لا يحول دون استمرار عقد الاجار لمصلحتهم عند وفاته أو تركه العين ، ولا ينال من هذا النظر ان المشرع قد عدد في المادة ٢١ سالفه الذكر فئات اقارب مستأجر عين للمسكن من يحق لهم الاستناد الى مسكنهم له كي يمتد عقد الاجار لمصلحتهم بعد وفاته أو تركه العين ، ذلك لان النص عليهم في التشريع سالف البيان أو في القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لا ينفي حق من عداهم في التمسك بالمسلكة وما رتبته القانون عليها من استمرارهم فيها في الحاليتين سالفتي الذكر لان حقهم مصدره ما تعارف المالكون والمستأجرون عليه في استمرار واضطراد من تحرير عقد الاجار باسم مستأجر واحد في حالة تعددهم عند استئجار عين واحدة » .

وفي هذا المعنى ايضا نقض مدني ٢١ فبراير ١٩٨١ في الطعن رقم ١٠٨٨ سنة ٥٠ ق مجموعة أحكام النقض ٢٢ — ٥٦٨ — ١١٠ وقد جاء فيه ان : « المسلكة التي تنشئ حقا لبقاء في العين للينتمين بالعين المؤجرة من غير الاقارب المشار اليهم في المادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ولئن كانت تستلزم ان تبدأ باقباتهم بالعين مع المستأجر منذ بدء الاجار الا ان كل اقلية بالعين منذ بدء الاجار لا تعتبر بالضرورة مشاركة سكنية ... » ، وايضا نقض مدني أول مارس ١٩٨٠ مجموعة أحكام النقض ٢١ — ٦٧١ — ١٢٢ حيث قررت المحكمة أنه جرى تضاهها على اقلية المشاركين المستأجر في سكن العين منذ بدء الاجارة في الاستمرار بالانتفاع بها. دون ان يحق للمستأجر أو للوَّجَر اجبارهم على اخلائها .

(٥١مكرثان) وتعتبر الاقلية مستقرة ولو ترك المسكن العين المؤجرة للمستأجر الاصلى مؤقتا للأقلية العارضة طرف أحد اقاربه . =

بحيث لا يكون لهم محل إقامة آخر في البلد ذاته (٥٢)، ولا يسرى بأى حال على الأشخاص الذين لم يكونوا مقيمين معه من قبل الوفاة أو الترك وانما أقاموا في العين المؤجرة عقب حدوث الوفاة أو الترك، ولو كانوا من أقاربه الأقربين ولو بدأت إقامتهم في العين المؤجرة في يوم الوفاة أو الترك ذاته (٥٣) • ويدخل تقدير إقامة أشخاص آخرين مع المستأجر

• وفي هذا المعنى نقض مدنى ١٨ فبراير ١٩٨٢ في الطعن رقم ٩٢٥ سنة ٤٧ ق وقد جاء فيه : « أن الممول عليه في امتداد العقد لمساكني المستأجرة طبقا للبادة ٢١ من قانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ هو سبق إقامتهم معها في العين المؤجرة قبل الوفاة التي تمت في فترة تأجيرها لعين النزاع مقروشة بعلم الشركة المؤجرة بما يستلزم إقامتها في مكان آخر ومن ثم فإن استدلال الحكم بهذا الإعلان لنفى اقامة الطاعنة بعين النزاع يكون غلسداً »

(٥٢) وهؤلاء لا يستبدون حقهم في البقاء في العين المؤجرة من عقد الإيجار الذى أبرمه المستأجر اذ الفرض أنه لم يكن نائباً عنهم في إبرامه ولا مشروطاً لصالحهم ، فلا يعتبرون مستأجرين أصليين مثله ، وإنما يستبدون حقهم هذا من نص القانون ( المادة ٢١ من ق ١٩٦٩/٥٢ أو المادة ٢٩ من ق ١٩٧٧/٤٩ ) . وهذا ما قرره في شأنهم حكم محكمة النقض الصادر في ١٧ مارس ١٩٧٩ حيث قال « اذ كان تفسير الحكم المطعون فيه لنص المادة ٢١ من ق ١٩٦٩/٥٢ التى تقضى بأنه « لا ينتهى عقد إيجار المسكن ب وفاة المستأجر أو تركه العين اذا بقى فيها زوجه أو اولاده أو والداه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك ... ويلتزم المؤجر بتحرير عقد إيجار لهم » بأن المستأجر يعتبر « كميلاً » عن أفراد أسرته في تحرير عقد الإيجار وأنهم يعتبرون مثله مستأجرين أصليين ، وان لم يكن له سند من عبارة النص التى تدل على اقتصر حكمه على تنظيم حقوق هذه الطائفة من المقيمين مع المستأجر بعد وفاته أو تركه المسكن لهم ، دون أن يجاوز ذلك الى تكليف ما قد يربطهم من علاقة بالمؤجر أو بالمستأجر قبل الوفاة أو الترك ، وهو ما تحكمه القواعد المقررة في القانون المدنى بحكم انطباقه على مسائل المعاملات المدنية ، بما فيها الإيجار ، باستثناء ما نصت عليه القوانين المنظمة للعلاقات بين المؤجر والمستأجر ، مما مؤداه ان نص المادة ٢١ أتف الذكر هو مصدر الحق المقرر فيه وبالعقد الوارد به ، وهو استلزام إقامة المستبدين منه مع المستأجر حتى الوفاة أو الترك ، وهو ما لا تتطلبه قواعد القانون المدنى بالنسبة للمستأجرين الأصليين ، وآية ذلك ما خوله النص لهؤلاء المنتقنين من حق مطالبة المؤجر بتحرير عقد إيجار لهم ، مما يدل على أنهم ليسوا مستأجرين بمقتضى عقد الإيجار الاصلى . ( مجموعة احكام النقض ٢٠ - ٨٢٢ - ١٥١ ) •

(٥٣) استئناف القاهرة الدائرة ١٥ إيجارات بتاريخ ٢١ فبراير ١٩٧٤ •



في العين المؤجرة قبل وفاته أو تركه أياها في سلطة قاضي الموضوع متى أقام قضاءه على أسباب سائغة (٥٣مكرر) .

ويلاحظ ثانيا على هذا النص أنه لم يفرق بين حصول الوفاة أو الترك في أثناء مدة العقد الاتفاقية وحصولها بعد انتهاء تلك المدة وفي أثناء انتفاع المستأجر بالامتداد القانوني ، فهل قصد المشرع بذلك أن يوحد في الحكم بين الحالتين خلافا لما جرى عليه القضاء قبل ذلك أم أن الحكم الذي وضعه في المادة ٢١ من ق ٥٢/١٩٦٩ والمادة ٢٩ من ق ٤٩/١٩٧٧ يقتصر على حالة الوفاة بعد انتهاء مدة العقد الاتفاقية وحصول الامتداد القانوني ؟

أن ظاهر هذا النص لو فهم على أنه يضع حكما واحدا لا يفرق بين الحالتين المشار إليهما يفيد التضييق على الورثة من حيث أن القواعد العامة تخولهم حقوق مورثهم دون قيد أو شرط في حين أن هذا النص يشترط في انتقال حقوق المستأجر الى ورثته أن يكونوا مقيمين معه وقت الوفاة أو الترك ، مع أن الثابت من مناقشة مجلس الأمة أن هذا النص أريد به التوسعة لا التضييق (٥٤) . ولذلك يقتضى استلزام روح

---

= في الاستئناف رقم ٣٥٨٤ سنة ٨٩ ق ، وأيضا بتاريخ ٢٥ أبريل ١٩٧٤ في الاستئناف رقم ٣١٩٩ سنة ٩٠ ق ، نقض محني أول نوفمبر ١٩٨٤ في الطعن رقم ١٠٧٧ سنة ٤٩ ق .

(٥٣مكرر) ويخل تقدير القصد من الاتابة في سلطة محكمة الموضوع ( نقض محني ١١ أبريل ١٩٨٥ في الطعن رقم ١٢٣٩ سنة ٥٣ ق ، ٢٩ نوفمبر ١٩٨٤ في الطعن رقم ٨٨٦ سنة ٤٩ ق ، ٢٥ أكتوبر ١٩٨٤ في الطعن رقم ١٠٤٤ سنة ٤٩ ق ، ٣ ديسمبر ١٩٨٧ في الطعن رقم ٨٩٦ سنة ٥٧ ق ، ٣١ مارس ١٩٨٨ في الطعن رقم ٢٠٥٨ سنة ٥١ ق ، ١٢ مايو ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٧٠١ سنة ٥٢ ق ، ٢١ يناير ١٩٨٨ في الطعن رقم ٧٨ سنة ٥١ ق ) .

(٥٤) جاء في مناقشات مجلس الأمة لهذا القانون بجلسة ١٤ يولييه ١٩٦٩ قول وزير الشؤون الاجتماعية ووزير الدولة لشؤون مجلس الأمة : « ان هناك توسعة غير عادية قضت على كثير من المشاكل التي كانت تثار : =

النص تفسيره بما يوسع على خلفاء المستأجر لا بما يضيق عليهم ، وبالتالي بترك حقوق ورثة المستأجر الذى توفى فى أثناء مدة العقد الاتفاقية على حالها وفقا للقواعد العامة ، أى أن حقوقه تنتقل اليهم فى هذه الحالة دون قيد أو شرط ولا تنتقل الى غيرهم ولو كانوا ممن نصت عليهم المادة ٢١ سالفه الذكر . أما بعد انتهاء مدة العقد الاتفاقية ، فيكون حق المستأجر مستمداً من القانون لا من العقد ، وهو حق لصيق بشخص المستأجر كما تقدم ، الأصل فيه أن ينقضى بوفاته ، فإذا أجاز قانون أيجار الأملكن انتقال حق المستأجر هذا الى الأشخاص الذين كانوا يقيمون معه بشروط ، فإن هذا هو الذى يعتبر توسعة على المستأجر وخلفائه . أما تقييم انتقال الحق المستمد من العقد بهذه الشروط فهو بعيد عن أن يكون من قبيل التوسعة بل هو ينطوى على حد وتضييق . وعلى ذلك تكون أحكام المادة ١/٢١ من القانون ١٩٦٩/٥٢ وكذلك المادة ٣٩ من القانون ١٩٧٧/٤٩ سالفه الذكر مقصورة على حالة الوفاة أو الترك بعد انقضاء مدة العقد الاتفاقية وفى أثناء الأمتداد القانوني . وهى فيما يتعلق بهذه الحالة لا تعرض لحالة المساكين للمستأجرين من وقت قيام العلاقة الإيجارية الذين تقدم أن كلا منهم يعتبر مستأجر أصيلاً ، له حق الانتفاع بالامتداد القانوني سواء فى حياة من أبرم العقد باسمه أو بعد موته دون قيد أو شرط (٥٥) ، وإنما تعرض المادة المذكورة فقط لغير هؤلاء من أقارب

---

(١) وهى أن الورثة : وهم الزوجة والوالدان والإولاد الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك ، يحق لهم الاستمرار فى المسكن عندما لا يكون لهم مسكن آخر .

(ب) والذى استحدثه النص أيضاً أنه امتد لتشمل الأقارب حتى الدرجة الثالثة » .

(٥٥) وقد غلب ذلك عن حكم استئناف القاهرة ( الدائرة ١٥ ) الصادر بتاريخ ٢٧ ديسمبر ١٩٧٠ فى الاستئناف رقم ٤٧٥ سنة ٨٧ ق حيث رفض اعتبار ابن العم الذى ثبت أنه كان يقيم مع المستأجر الأصلى فى العين المؤجرة منذ بدء العلاقة الإيجارية ذا حق فى الاستمرار بالانتفاع بتلك العين =

المستأجر (٥٦) ، ولا يشترط فيهم أن يكونوا مقيمين مع المستأجر منذ بدء الإجارة وإنما يشترط فيهم أن تكون لهم معه إقامة مستقرة بالعين المؤجرة وأن تستمر حتى تاريخ الوفاة أو الترك (٥٦مكرر) . وتفرق في انتقال حقوق المستأجر اليهم بعد موته أو تركه العين (٥٧) بين هريقين : ( الأول ) زوجه (٥٧مكرر) وأولاده ووالداه الذين لم تثبت لهم صفة

---

= بعد ترك ذلك المستأجر الأصلي إياها بمقولة أن ابن العم قريب بجاوز الدرجة الثالثة فلا يفيد من حكم المادة ٢١ ، واعتبر أقابته من قبيل النسول عن الإجارة من جانب المستأجر الأصلي دون أذن كتابي من الملك وقضى بناء على ذلك بإخلائه ، في حين أن ثبوت أقابته منذ بدء الإجارة يحول دون اعتباره بمنزلة إليه عن الإجارة ، ونفا لقضاء النقض المشار إليه آنفا في الهامش ٥١ .

(٥٦) ويسرى حكمها على هؤلاء أيضا إذا قطعوا أقابتهم مع المستأجر الأصلي وتركوا العين تركا نهائيا ، ثم عادوا إليها بعد ذلك ، إذ يكونون فقدوا صفتهم كمستأجرين أصليين (ترب في هذا المعنى نقض مدني أول أبريل ١٩٧٥ في الطعن رقم ١٦ سنة ٤٠ ق المشار إليه آنفا في الهامش ٤٣ وعادوا إلى الإقامة كمسكنين تسرى عليهم أحكام المادة ٢١ ، فإذا كانوا من الفريق الثاني اشترط في ذلك أن تكون أقابتهم معه قد استقبلت سنة قبل موته أو تركه العين ، وإذا لم يكونوا من أي من الفريقين المذكورين كانت أقابتهم على سبيل الاستضافة تنتهي بموت المستأجر أو تركه العين فلا يكون لهم الحق في البقاء فيها من بعده .

(٥٦مكرر) نقض مدني ٤ يونيه ١٩٨٩ في الطعن رقم ٢٩١٦ سنة ٥٨ ق ، ٢٠ نوفمبر ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٩١١ سنة ٥١ ق ، ٢١ مايو ١٩٨٨ في الطعن رقم ٢٠٣٧ سنة ٥٢ ق ، ١٥ نوفمبر ١٩٨٧ في الطعن رقم ٦٩٢ سنة ٥٠ ق .

(٥٧) ويدهي أنه يشترط في كل من يدعى أنه يدخل في أحد هذين الفريقين أن يثبت قرابته للمستأجر الأصلي ودرجتها بالطرق القانونية ( استئناف القاهرة الدائرة ١٥ إيجارات بتاريخ ٩ نوفمبر ١٩٧٤ في الاستئناف رقم ٦٥٩ سنة ٩٠ ق ) .

(٥٧مكرر) وليس يلزم في ذلك ثبوت الزوجية بورقة رسمية كما هو الشأن في دعاوى الزوجية التي تسرى عليها المادة ٩٩ من لائحة ترتيب المحاكم الشرعية ( نقض مدني ٢٠ ديسمبر ١٩٨٤ في الطعن رقم ١٧٣ سنة ٤٩ ق ، أنظر مؤلفنا في أصول الإثبات ط ٤ ج ٢ سنة ١٩٨٦ ص ٩ ) . وقد قضت محكمة النقض بأن إقامة الزوجة مع زوجها بالثقة استجاره لا تجعلها مستأجرة لها ولا تخولها حقا في الإقامة بها دون إرادته (نقض مدني ٩ يناير ١٩٨٩ في الطعن رقم ٢٣٧٥ سنة ٥٨ ق ) =

المستأجر . وهؤلاء تنتقل اليهم حقوق المستأجر بشرط أن يكونوا مقيمين معه اقامة مستقرة وقت موته أو تركه العين دون حاجة الى أن تكون اقامتهم معه قد استطالت، مدة معينة (٥٨) ، ( الثاني ) سائر أقاربه حتى

== وبأن انتهاء الحكم المطعون فيه الى تمكين الزوجة — المطعون ضدها — من شقة النزاع اعمالا لاحكام المادة ٢٩ من ق ١٩٧٧/٤٩ رغم انه لا محل لاعمالها الا في حالة وفاة المستأجر الاصلى أو تركه المسكن ودون أن يبعض ما تمسك به الطاعنان من كون الطاعن الثاني هو المستأجر لشقة النزاع منذ تاريخ سابق على عقد الزواج وبمعد تقايل الطاعن الاول من عقد الأيجار يجعله مشوبا بالخطا والفساد في الاستدلال ( نقض مدنى ٩ يناير ١٩٨٩ في الطعن رقم ٢٣٧٥ سنة ٥٨ ق ) .

وبأن اقامة الزوجة بالمسكن المؤجر لزوجها رهين استمرار العلاقة الزوجية . فاقامة الحكم قضاءه بالاخلاء على ثبوت عدم اقامة الطاعنة مع زوجها بالعين المؤجرة محل النزاع منذ عقد قرانه وسفره للخارج حتى طلاقه لها بعد السفر تجعل هذا القضاء صحيحا ( نقض مدنى ٢٢ يونيو ١٩٨٩ في الطعن رقم ١٩٢٠ سنة ٥٣ ق ) .

وبأن طلاق مستأجر العين لزوجته وزواجه بأخرى واقبلته معها بشقة أخرى لا يخلو مطلقته حق البقاء في العين . ولا يغير من ذلك اصداره عقد ايجار لها عن العين ( نقض مدنى ٢٥ مايو ١٩٨٩ في الطعن رقم ١٨٦٧ سنة ٥١ ق ) .

وبأن استخلاص الحكم المطعون فيه — من العبارة الواردة بعقد ايجار عين النزاع ان الغرض من تاجيرها استعمالها سكنا خاصا للطاعن وزوجته — اعتباره الاخيرة شريكة في الأيجار وصاحبة حق اصيلى في الانتفاع بخولها الاستقلال بها حال تخلى الطاعن عن عقد ايجارها استخلاص مشوب بالخطا والفساد في الاستدلال ( نقض مدنى ١٦ يناير ١٩٨٩ في الطعن رقم ٢١٦١ سنة ٥٢ ق ) .

وبأنه متى اقام الحكم المطعون فيه قضاءه بعدم احقية الطاعنة في التمسك باستمرار عقد ايجار العين لصالحها لطلاقها من المطعون ضده الثاني قبل انتهاء العقد فان تحديدها بعدم ثبوت انتهاء مدة اقامته يكون غير منتج منى كان الحكم اقام قضاءه على دعاية أخرى اساسية كافية لحمل قضاءه ( نقض مدنى ٤ يونيو ١٩٨٩ في الطعن رقم ٧٠٨ سنة ٥٣ ق ) .

(٥٨) وتعتبر ارملة المستأجر متى كانت في الاصل متيبة مع زوجها وقت بدء الاجارة أو كانت قد تزوجها بمعد بدء الاجارة مستأجرة أصلية سواء في أثناء حياته أو بعد وفاته وكذلك اولاده المقيمون معه طالما لم تنقطع اقامتهم المستقرة عن العين المؤجرة .

الدرجة الثالثة نسباً أو مصاهرة (٥٩) ويشمل ذلك الاخوة والأخوات وأولاد الاخوة والأعمام والعلمات والأخوال والخالات (٦٠) ،

= فإذا عادت ابنته المتزوجة بعد وفاته الى الابنية المستقرة مع والدتها وانتشرت فيها حتى وفاة الأخيرة ، فانها تعتبر مقبلة مع مستأجرة أصلية وقت وفاتها ولاتها ابنتها اى قريبة لها في الدرجة الاولى يكفى ذلك لتحويلها حق الاستمرار في الاجارة بعد وفاة والدتها . انظر تطبيقاً لذلك في استئناف القاهرة ١٧ يونيه ١٩٧٢ في الاستئناف رقم ٣٠٠٢ سنة ٨٧ ق . وما يصرى على بنت المستأجرة الأصلية يسرى ايضاً على زوج البنت المقيم معها لان الزوجية تجعل اقارب أحد الزوجين في نفس القرابة والدرجة بالنسبة الى الزوج الآخر ( المادة ٣٧ مدنى ) . انظر تطبيقاً لذلك في استئناف مصر الادائرة ١٥ ايجارات بتاريخ ٢١ مارس ١٩٧٤ في الاستئناف رقم ٢٥١١ سنة ٨٨ ق . وفي حكم آخر من الدائرة ذاتها بتاريخ ٩ نوفمبر ١٩٧٤ في الاستئناف رقم ٣٤٠٢ سنة ٩١ ق ( مشار اليه في الهامش ٦٠ ) .

(٥٩) كانت المادة ٢١ من القانون ١٩٦٩/٥٢ تنص على افادة اقارب المستأجر من حكمها بالشروط الواردة فيها ، وغسرتها محكمة النقض بانها تشمل قرابة النسب وقرابة المصاهرة وفقاً للمادة ٣٧ مدنى ( نقض مدنى ٣ ديسمبر ١٩٨١ في الطعن رقم ٧٧٤ سنة ٤٧ ق ، ٢١ يونيه ١٩٨٠ . مجبوة احكام النقض ٣١ - ١٧٥٩ - ٣٢٧ ) ، وقد نص المشرع على ذلك صراحة في المادة ٢٩ من القانون ١٩٧٧/٤٩ المقابلة للمادة ٢١ من القانون ١٩٦٩/٥٢ .

(٦٠) وقد جرى قضاء المحاكم بذلك من قبل ان تنص عليه المادة ١/٢٩ من القانون ١٩٧٧/٤٩ ، فقد حكم بأن يعتبر اقارب أحد الزوجين في نفس القرابة والدرجة بالنسبة الى الزوج الآخر ( في هذا المعنى استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات بتاريخ ٩ نوفمبر ١٩٧٤ في الاستئناف رقم ٣٤٠٢ سنة ٩١ ق وقد جاء فيه أنه فضلاً عن ان الزوجة تعتبر مستأجرة أصلية مع زوجها الذي يعتبر نائباً عنها في ابرام عقد الاجارة والتوقيع عليه ، فانه طبقاً لنص المادة ٣٧ من القانون المدنى يعتبر اقارب أحد الزوجين في نفس القرابة والدرجة بالنسبة للزوج الآخر ، ومن ثم فقد كان صواباً ما قالت به محكمة الدرجة الاولى في هذا الصدد من ان المستأنف فسده الاول شقيق زوجة المستأنف ضده الثانى - المستأجر الأصلى - يعتبر في نفس القرابة والدرجة بالنسبة لهذا الاخير ورتبت على ذلك أنه يحق له ان يفيد من حكم المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ سنة ١٩٦٩ . انظر ايضاً حكماً آخراً للدائرة ذاتها بتاريخ ٢١ مارس ١٩٧٤ في الاستئناف رقم ٢٥١١ سنة ٨٨ ق ، مشار اليه آنفاً في الهامش ٥٨ ، جنوب القاهرة الابتدائية - الدائرة ٧ - بتاريخ ٣٠ نوفمبر ١٩٧٥ في القضية رقم ٧٨٣٦ سنة ١٩٧١ مدنى كلى جنوب . وقارن استئناف القاهرة ( الدائرة ٢٧ ايجارات ) بتاريخ ٣٠ ديسمبر ١٩٧٤ في الاستئناف رقم ٢٠٨٧ سنة ٩٠ ق وقد قضى بأن ترك المستأجر شقيقه لحاته =

وهؤلاء لا تنتقل اليهم حقوق المستأجر الا بشرط أن يكونوا مقيمين معه بصفة مستقرة وقت موته أو تركه العين المؤجرة وأن تكون اقامتهم معه قد استطلت مدة سنة على الأقل سابقة على وفاته أو تركه العين (٦١) .  
أو مدة شغله للمسكن أيتها أقل ، ويجوز اثبات ذلك بكافة الطرق (٦٢) .  
ولذلك جرى قضاء محكمة النقض على اعتبار حق هؤلاء المساكين مستمدا من نص المادة ٢١ من ق ١٩٦٩/٥٢ ( وتقابلها المادة ٢٩ من ق ١٩٧٧/٤٩ ) ، لا من المقد (٦٣) .  
والتحقق من توافر وصف الإقامة وكونها مستقرة أم لا ، يدخل في سلطة قاضي الموضوع دون معقب عليه متى أقام قضاءه على أسباب سائغة (٦٣ مكرر) . ولا يحول دون توافر الإقامة المستقرة انقطاع الشخص بسبب عارض طالما أنه لا يكشف عن انهائه لها بإرادته (٦٣ مكرران) .

---

= دون إذن المالك لا يكسبها حق في تلك الشقة ويستوجب الحكم بإخلائها .  
غير أنه يلاحظ أنه قضى بالإخلاء لعدم ثبوت اقامه الحياة مع زوج أبنيتها قبل تركه العين المؤجرة ، لأن الحياة لا يحق لها الامادة من حكم المادة ٢١ من القانون ١٩٦٩/٥٢ .

(٦١) ويلاحظ أن النص المتعلق بهذا الفريق الثاني لم يتحدث الا عن مساكنة المستأجر وقت وفاته واشترط استمرارها مدة سنة قبل الوفاة ولم يذكر الترك كما فعل بالنسبة الى الفريق الاول ، غير أن البادى من الأعمال التحضيرية لهذا النص أن المشرع لم يقصد المغايرة في الحكم في هذا الشأن بين الفريقين ( انظر ما سيجيء في الصفحة التالية ) .

(٦٢) انظر استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات بتاريخ ٢٣ يونيو ١٩٧٤ في الاستئناف رقم ٣٥٦٣ سنة ٩٠ ق وقد اجاز اثبات ذلك من طريق توجيه اليمين المتممة .

(٦٣) نقض مدني ١٧ مارس ١٩٧٩ مجبوعة أحكام النقض ٣٠ - ١ - ٢ - ٨٢٣ - ١٠١ .

(٦٣ مكرر) نقض مدني ٢٩ مايو ١٩٨٨ في الطعن رقم ٢٠٣٧ بسنة ٥٢ ق .

(٦٣ مكرران) نقض مدني ٥ أيلول ١٩٨٩ في الطعن رقم ٢١٤٧ سنة ٥١ ق وقد أكد أنه لا يحول دون امتداد العقد بعد وفاة المستأجر أو تركه العين المؤجرة الى من كانوا يتيمون معه فيها اقامة مستقرة حتى تاريخ الوفاة أو الترك ، انقطاع المستفيد من الإقامة لسبب عارض بهما استطلت مدته =

ويكفي أن تكون اقامة المستفيد بالعين المؤجرة بقصد استخدامها مصيفا بمدينة الاسكندرية اقامة موسمية ومتقطعة بحسب طبيعة الاقامة فيها كمصيف إلا أنه يشترط لامتداد عقد الايجار لصالحه أن تكون له اقامة مستقرة مع المستأجر الأصلي أو من امتد اليه عقد الايجار بمقر اقامته المعتاد حتى تاريخ الوفاة (٦٣ مكرر ثالث) .

ويلاحظ ثالثا أن صدر كل من نص المادتين سالفتي الذكر يسوى في الحكم بين وفاة المستأجر وحالة تركه العين المؤجرة حال حياته . والمقصود بالترك في هذه الحالة الترك الفعلي النهائي من جانب المستأجر بقصد التخلي عن العلاقة الايجارية لصالح من كانوا يقيمون معه وقت حصول ذلك الترك (٦٤) ، لا مجرد اعلان رغبته في ترك العين المؤجرة سواء قصد بهذا الاعلان انهاء العقد أو احلال غيره فيه من المقيمين معه ،

---

= مادام أنه لم يكشف عن ارادته في التخلي عنها صراحة أو ضمنا باتخاذة وقتنا لا تدع ظروف الحال شكاً في دلالاته على انصراف قصده الى احداث هذا الاثر القانوني .

في هذا المعنى أيضا نقض مدني ٢٩ مايو ١٩٨٨ في الطعن رقم ٢٠٢٧ سنة ٥٢ ق ، ٢ أبريل ١٩٨٧ في الطعن رقم ٧٠٦ سنة ٥٠ ق ، ٢٤ مارس ١٩٨٦ في الطعن رقم ١٣١٦ سنة ٥١ ق ، ٢٧ يونيه ١٩٨٥ في الطعن رقم ٧٨ سنة ٥٠ ق ، ١٩ نوفمبر ١٩٨٤ في الطعن رقم ٧١ سنة ٥١ ق .

(٦٣ مكرر ثالث) نقض مدني ٥ أبريل ١٩٨٩ في الطعن رقم ٢١٤٧ سنة ٥١ ق المشار اليه في الهامش السابق وقد جاء فيه بعمما تقدم : « لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد اقام قضاءه على سند من أن عقد الايجار قد امتد لصالح المظنون ضده لانه كل يقيم بالعين محل النزاع بمدينة الاسكندرية حين تواجده فيها باعتبار أن لجدة المستأجر الاصلي وأسرنه محل اقامة أخرى خارجها ، وذلك دون أن تتحقق المعكبة من أن للمظنون ضده ثبة اقامة مستقرة مع المستأجر الاصلي للعين او مع من امتد لصالحه عقد ايجارها في محل اقامته المعتاد خارج مدينة الاسكندرية حتى تاريخ وفاة من تلتى الحق عنه في الامتداد القانوني للمعد ولا يكفى مجرد تروده على العين المؤجرة في اوقات متفاوتة للقول باحقيقته في استمرار العلاقة الايجارية قائمة معه ، واذا خالف الحكم المطعون فيه بهذا النظر فانه يكون اخطأ في تطبيق القانون » .

(٦٤) انظر ما سيجيء في نبذة ١٨٨ .

طالما أنه مازال شاغلا العين ، فلا يكون للمقيمين معه التمسك بحكم النص سالف الذكر وطلب تحرير عقد باسمهم الا عند تركه (٦٤مكرر) الفعلي للعين (٦٥) وبشرط أن يكون عقد ايجاره العين التي تركها لغيره قائما وقت حصول الترك منه (٦٦) ، وأن لا يكون محظورا عليه صراحة أو ضمنا أسكان غيره معه (٦٦مكرر) . فإذا ما ثبت تركه العين غملا لصالح

(٦٤مكرر) نقض محني ٢٠ فبراير ١٩٨٥ في الطعن رقم ١١٦٣ سنة ٤٩ ق وقد جاء فيه أن المقصود بالترك في مفهوم هذه المادة هو تخلي المستاجر عن العين المؤجرة — وهو كما يكون صريحا يصح أن يكون ضمنا — بأن يتخذ المستاجر موقفا لا تدع ظروف الحال شكاً في دلالة على انصراف قصده الى احداث هذا الاثر القانوني . واستخلاص ترك المستاجر العين المؤجرة بتخليه عنها من مسائل الواقع التي تستقل بها محكمة الموضوع بشرط أن تبين في حكمها بأسباب سائفة سبيلها الى ما خلصت اليه ودليها عليه .

وفي هذا المعنى أيضا ٢٨ مارس ١٩٨٨ في الطعن رقم ٩٤٢ سنة ٥١ ق ، ١١ مايو ١٩٧٧ مجموعة أحكام النقض ٢٨ — ١ — ١٢٧٧ — ٢٠٢ ، ١٩ مارس ١٩٨٦ في الطعن رقم ٩١٨ لسنة ٥٠ ق وقد جاء فيه « أن الترك بمعناه القانوني في خصوص المادة ٢٣ من قانون ٥٢ لسنة ١٩٦٦ ، والمادة ٣٠ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، والمادة ١٨/٥ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ يقوم على عنصرين أولهما عنصر مادي يتمثل في هجر الإقامة في العين على وجه نهائي ، وثانيهما عنصر معنوي وهو المهم بأن يصاحب هجر الإقامة منه عنصر التخلي عن العلاقة الإيجارية » .

(٦٥) استئناف القضاة ( الدائرة ١٥ ) بتاريخ ٢٤ أبريل ١٩٧٥ في الاستئناف رقم ٣٧٨٩ سنة ٩١ ق وقد جاء فيه قوله : « وحيث أن ..... المستاجر الأصلي لم يترك عين النزاع بل مازال مقبلا بها مع زوجته وولديه المستأنف خدمهم وقد قام باخطار المستأنفين رغم تنازله عن عقد الإيجار باستمراره في العين لعدم توفيقه في الحصول على سكن آخر ، ومن ثم فلا محل لتطبيقات حكم المادة ٢١ من القانون ١٩٦٩/٥٢ .

وقضت محكمة النقض بأن هجرة المصري الى الخارج — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — لا تنفي حتما تركه العين المؤجرة له ، ويؤيد ذلك ما نصت عليه المادة الأولى من القانون رقم ١١١ لسنة ١٩٨٣ بإصدار قانون الهجرة ورعاية المصريين في الخارج ( نقض محني ٣١ يناير ١٩٨٥ في الطعن رقم ٢١٥ سنة ٥٤ ق ، انظر أيضا ٢٥ مايو ١٩٧٧ مجموعة أحكام النقض ٢٨ — ١٢٧٨ — ٢٢٠ .

(٦٦) نقض محني ١٧ يناير ١٩٨١ في الطعن رقم ٦٣٨ سنة ٥٠ ق . (٦٦مكرر) انظر نبذة ١٧٢ مكرر من ٨٨٩ والهلبش ٨٩ مكرر ،



من كانوا يقيمون معه فيها ، أصبح لا يعتبر شاغلا العين بعد ذلك وزالت عنه صفة المستأجر (٦٦مكرر ثان) ، وجاز لهؤلاء أن يتمسكوا بالبقاء فيها وبالامتداد القانوني للعقد ، وأن يطالبوا المالك بتحرير عقد إيجار لهم ، ويكونون متضامنين فيما بينهم ازاء المؤجر وفقا للنص المذكور (٦٧) .  
وتقول محكمة النقض في ذلك في أحدث أحكامها أنه من المقرر في قضائها أن ترك المستأجر العين المؤجرة بمقتضاء القانوني والذي يجيز للمستفيدين البقاء في العين المؤجرة وفقا لنص المادة ٣٩ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . يقوم على عنصرين عنصر مادي يتمثل في هجر الإقامة في العين على وجه نهائي وعنصر معنوي بأن يصادف هجر الإقامة فيه التخلي عن العلاقة الإيجارية ، وتعبير المستأجر في التخلي عنها كما قد يكون صريحا يصح أن يكون ضمنيا ، بأن يتخذ موقفا لا تدع ظروفه الحال شكاً في دلالة على انصراف قصده الى إحداث هذا الأثر القانوني . ولا تريب على المستأجر أن هو لم ينتفع بالعين فعلا مادام قائما بتنفيذ التزاماته (٦٧مكرر) . وان اثبات أو نفي ترك المستأجر العين المؤجرة

---

(٦٦مكرر ثان) نقض مدني ١٨ نوفمبر ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٢٨١ سنة ٥٨ ق وقد جاء فيه أن ترك المستأجر العين لمن لهم حق الانتفاع بالامتداد القانوني يترتب عليه زوال صفته كمستأجر وحلول المستفيدين من الامتداد القانوني محله في العلاقة الإيجارية . فإذا صدر ضده بعد هذا الترك حكم بإخلاء العين ، فإن هذا الحكم لا تكون له حجية قبل من امتد اليهم العقد .

(٦٧) ومتى ثبت ترك المستأجر المحصر باسمه العقد الاول العين المؤجرة بحكم قرر أحقية المسكنين له في البقاء في العين المؤجرة والزام المالك بتحرير عقد أو عقود لهم ، فإن التضامن الذي تقرره المادة ٢/٢١ بينهم لا يشمل المستأجر الذي ثبت تركه العين ولو تمسك المؤجر بذلك استنادا به الى عقد الإيجار الأصلي إذ يستفاد من نص المادة ٢١ أن ثبوت ترك المستأجر الأصلي العين لصالح من كانوا يسكنونه فيها يترتب عليه إخراجهم من العلاقة العقدية وإحلال غيره محله فيها . فإذا تصدد هؤلاء كانوا متضامنين فيما بينهم من دونه .

(٦٧مكرر) نقض مدني ٢٦ أبريل ١٩٨٩ في الطعن رقم ٩٥٢ سنة ٥٨ ق وقد جاء في الحكم بعد ما تقدم نقله في المتن قوله : « وأذ كان الطاعن قد تمسك أمام محكمة الموضوع بأنه لم يتخل عن إيجارة عين النزاع وإن أقيمته بسكن مستقل إنما كان بسبب زواجه من أخرى ، ولكون الطاعن قدسها حاضنة لولديها وقدم ايصالات سداد الاجرة حتى شهر ديسمبر ١٩٨٧ » ،

ونزوله عنها الى آخر هو من مسائل الواقع التي تستقل محكمة الموضوع بتقديرها دون معقب عليها في ذلك متى أقامت قضائها على اسباب سائمة تكفي لحمله (٦٧مكروثان) . والممول عليه هو الترك الارادي الذي يتم عن طوعية من المستأجر ، فلا يعد تركا الحكم بطرده أو باخلائه من العين المؤجرة ، اذ في هذه الحالة لا يحق لن يشاركه الإقامة التمسك بامتداد الايجار بالنسبة اليه ، بل يتعين اخلاء العين من المستأجر ومشاركه ، فحق هؤلاء في البقاء رهن ببقاء عقده (٦٨) .

وبلاحظ رابعا على نص المادة ٢١ من ق ١٩٦٩/٥٢ أنه عندما تناول الفريق الأول من اقارب المستأجرين اشتراط في استمرار الايجار لمصلحتهم أن يكونوا مقيمين معه في العين المؤجرة حتى وقت الوفاة أو الترك في حين أنه عندما تناول الفريق الآخر من الأقارب اشتراط فيهم أن تكون اقامتهم في المسكن مدة سنة على الأقل سابقة على وفاة المستأجر أو مدة

---

وكان الحكم المطعون فيه اذ اقام قضاءه بتحرير عقد ايجار للمطعون ضدها استنادا الى ثبوت ترك الطاعن هذه السنة لها حال قيام الزوجية سنة ١٩٧٩ واقامتها فيها الى ابعد طلاقها في سنة ١٩٨٢ ودون ان يواجه دفاع الطاعن سلف الذكر بالرد عليه ، وهو دفاع جوهري من شأنه — لو صح — ان يغير وجه الرأي في الدعوى ودون ان يعنى بالرد على مستنداته المشار اليها رغم ما لها من دلالة مؤثرة في الدعوى فانه يكون معنيا بالقصور في التسيب ( وفي هذا المعنى ايضا نقض مدني ١٥ مارس ١٩٨٩ في الطعن رقم ٤٣٩ سنة ٥١ ق ، ٢٨ مارس ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٤٦٥ سنة ٥٧ ق ، ١٧ فبراير ١٩٨٨ في الطعن رقم ٢٠ سنة ٥٧ ق ، وانظر ما سيجيء في الجزء الثاني نبذة ١٨٨ وهوامشها ) .

(٦٧مكروثان) نقض مدني ٢ ابريل ١٩٨٩ في الطعن رقم ١ سنة ٥٣ ق .  
(٦٨و٦٩) في هذا المعنى انور طلبة ، في امتداد الايجار للزوج والاولاد والاقارب ، الحماية س ٥٩ ص ٨٩ و ٩٠ .

وانظر نقض مدني ٢٨ يونيو ١٩٨٠ في الطعن رقم ٩٧٠ سنة ٢٦ ق حيث اخذ بحرية النص ، خلافا للاحكام الاخرى المشار اليها فيما بعد في الملبس ٧١ ، وكذلك ١١ يونيو ١٩٨٠ في الطعن رقم ١٨٩٢ سنة ٤٩ ق ، ٤ ابريل ١٩٧٩ في الطعن رقم ٥٥٠ سنة ٤٦ ق ، ٩ يونيو ١٩٨١ في الطعن رقم ١٨٤ سنة ٤٥ ق .

تسفه للمسكن أيتها أقل ، أى أنه عرض لحالة الترك بالنسبة للفريق الأول ولم يعرض لها بالنسبة للفريق الثانى ، الأمر الذى أثار التساؤل فى شأن انطباق ذلك الحكم فى حالة ترك المستأجر العين المؤجرة لبعض الأقارب الذين يدخلون فى الفريق الثانى بعد أن صرح المشرع بانطباقه فى حالة الترك لصالح الأقارب من الفريق الأول وسكت عن ذلك بالنسبة للأقارب من الفريق الثانى (٦٩) .

غير أننا رأينا استهداء بحكمة التشريع وبالرجوع الى المذكرة الايضاحية لمشروع القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ أن الحكم واحد فى الحالتين بالنسبة الى كل من الفريقين من الأقارب ، فالمشرع قصد أن يسوى بين حالتى الترك والوفاة إذ رأى أنه لا مسوغ للفرقة بينهما فى الحكم وكان النص فى المشروع الأصلى يسوى فى هذا الحكم بين الفريقين المذكورين من الأقارب ، بل لم يكن يفرق بينهما أصلاً وكان يجعلهما فريقاً واحداً ، وجاء فى المذكرة الايضاحية أن المشروع قد نص فى المادة ٢١ منه على عدم انتهاء عقد الإيجار بوفاة المستأجر أن تركه العين المؤجرة إذا بقى فيها من كانوا يقيمون معه من ورثته وأقاربه حتى الدرجة الثالثة بشروط أن تكون الإقامة مستمرة فى السنة السابقة مباشرة على الوفاة أو الترك أو مدة شغل المكان أيتها أقل (٧٠) .

(٦٩) انظر الهامش فى الصفحة السابقة .  
(٧٠) راجع المذكرة الايضاحية المشار اليها فى ملحق الطبعة السلمية من هذا الكتاب ، وعملت اللجنة المشتركة من لجنى الشؤون التشريعية والخدمات نص المادة ٢١ المشار اليها مقررته امتداد عقد إيجار المسكن عند وفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقى فيها زوجه أو اولاده أو والداه الذين كانوا يقيمون معه عند الوفاة أو الترك . فإذا كان الشاغل من غير هؤلاء وجب لاستمرار عقد الإيجار أن يكونوا من اقارب المستأجر حتى الدرجة الثالثة وأن يكونوا قد أقبلوا معه السنة السابقة على وفاته أو مدة شغله للمسكن أيتها أقل .

وبين من ذلك أن هذه اللجنة أيضاً عرضت لحالتى الوفاة والترك ، وقررت بين نوعين من الأقارب من حيث مدة الإقامة التى أشرطتها ولكلها لم تقصد المغايرة فى ذلك بين حالتى الوفاة والترك .

وقد أخذت بذلك محكمة النقض في أحدث أحكامها (٧١)، واستندت

(٧١) نقض مدني ٤ أبريل ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٣٠ ج ٢ ص ٢١ رقم ١٩٠ ، وقد جاء فيه أنه « لا مسأغ للقول أن الفقرة الثانية من المادة ٢١ حين تناولت فريق الأقارب حتى الدرجة الثالثة لم تذكر حالة الترك واقتصرت على أن تكون أقابهم في المسكن مدة سنة على الأقل سابقة على وفاة المستأجر أو مدة شغل المسكن أيهما أقل ، إذ أن ذلك لا يعدو أن يكون عيباً في الصياغة ويتناقى مع ما صرح به في صدر المادة من أنه لا ينتهي عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين ، مما يستاهل الاستهداء بحكمة التشريع والرجوع إلى الأعمال التحضيرية لمشروع القانون وكلها مؤيدة إلى أن المشرع إنما قصد به التسوية بين حالتي الترك والوفاة بالنسبة إلى كل من طائفتي الأقارب على سواء ؟ ( تنظر بقية أسباب الحكم ) وقد أشارت المجموعة المذكورة في هامش ص ٢٢ منها إلى صدور حكمن آخرين بهذا المعنى بتاريخ ١٦/١١/١٩٧٧. وبتاريخ ٢٠/١٢/١٩٧٨ ، وانظر أيضاً نقض مدني ٧ فبراير ١٩٨١ في الطعن رقم ٤٠٣ سنة ٥٠ ق ، ٦ نوفمبر ١٩٧٧ في الطعن رقم ٢٣٧ سنة ٤٤ ق ، ٢٠ ديسمبر ١٩٧٨ في الطعن رقم ١٠١ سنة ٤٧ ق ، ٤ أبريل ١٩٧٩ في الطعن رقم ٥٥ سنة ٤٦ ق ، ١٠ مارس ١٩٧٩ في الطعن رقم ٧٢٣ سنة ٤٥ ق ، ٣١ ديسمبر ١٩٨١ في الطعن رقم ١٨٦ سنة ٤٧ ق ، عكس ذلك في ٢٨ يونيو ١٩٨٠ في الطعن رقم ٩٧٠ سنة ٤٦ ق .

وفي هذا المعنى أيضاً نقض مدني ١٠ مايو ١٩٨٤ في الطعن رقم ٧١٨ سنة ٤٩ ق وقد جاء فيه : « أن النص في المادة ٢١ من ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ — المنطبق على وأقمة الدعوى — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة يدل على أن المشرع أجاز لبعض أقارب المستأجر البقاء في المسكن المؤجر حتى وبو تركه المستأجر وأقام في مسكن آخر ، وميز بين طائفة زوج المستأجر وأولاده والسببه فلم يشترط لبقائهم في المسكن المؤجر سوى أن يكونوا مقربين مع المستأجر وقت الترك أيا كانت مدة إقامتهم معه فيه وبين باقي أقارب المستأجر فشرط ألا تتعدى قربانهم له الدرجة الثالثة ، وأن تكون مدة إقامتهم سنة على الأقل سابقة مباشرة على تاريخ ترك المستأجر للمسكن أو مدة شغله له أن قلت عن سنة ، ولا مسأغ للقول أن الفترة الثانية من المادة حين تناولت فريق الأقارب حتى الدرجة الثالثة لم تذكر حالة الترك ، واقتصرت على أن تكون إقامتهم في المسكن سنة على الأقل سابقة على وفاة المستأجر أو مدة شغله للمسكن أيهما أقل ، إذ أن ذلك لا يعدو أن يكون عيباً في الصياغة ويتناقى مع ما صرح به بصدر المادة من أنه لا ينتهي عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين مما يستاهل الاستهداء بحكمة التشريع والرجوع إلى الأعمال التحضيرية لمشروع القانون وكلها مؤيدة إلى أن المشرع قصد التسوية بين حالتي الترك والوفاة بالنسبة إلى كل من طائفتي الأقارب على حد سواء ؟ يؤيد هذا النظر ما جلت في الفكرة الإيضاحية لمشروع القانون من أنه نص على عدم انتهاء عقد الإيجار بوفاة المستأجر أو تركه =

الى الحجج ذاتها التي كنا أوردناها في الطبعة السابعة ( ج ١ سنة ١٩٧٧ ص ٦١٠ و ٦١١ وهما شهما ) وفي الطعن بالنقض رقم ١٦٣ سنة ٤٧ ق المرفوع منا في فبراير ١٩٧٧ بالتوكيل عن الدكتور أحمد لطفي ابراهيم والنيق محمد غريد نمم . وقد حكم بقبول هذا الطعن ونقض الحكم المطعون فيه بتاريخ ١٠ فبراير ١٩٨٢ ( وفي هذا المعنى أيضا نقض مدنى ٤ أبريل ١٩٧٩ في الطعن رقم ٥٥٠ سنة ٤٦ ق ، البكرى ص ٤١١ ) .

وقد تدارك المشرع ذلك في القانون ١٩٧٧/٤٩ اذ نص صراحة في العبارة الأخيرة من المادة ١/٢٩ منه على أن يشترط في هذا الفريق الأخير من الأقارب اقامتهم في المسكن مدة سنة على الأقل سابقة على وفاة المستأجر أو تركه العين أو مدة شغل له للمسكن أيتهما أقل ( ٧٢ ) .

---

= العين المؤجرة اذا بقى من كانوا يقيمون معه من ورثته أو اقاربه حتى الدرجة الثالثة بشرط أن تكون الإقامة مستمرة في السنة السابقة مباشرة على الوفاة أو الترك أو مدة شغل المكان أيتهما أقل ، يساعد هذا القول أن المشرع كان لا يفرق أصلا بين طائفتي الأقارب وكان يجعل منهما فريقا واحدا وإن التعديل الذي أجرته اللجنة التشريعية المشتركة من لجنتي الشئون التشريعية والخدمات أنها استهدف التفرقة بينهما في مدة الإقامة السابقة ، وقصرها على الطائفة الثانية دون الأولى ولم يقصد على الإطلاق تمييزا بين حالتى الوفاة أو الترك ، يظهر هذا الزاى ما ورد على لسان ممثل الحكومة لمجلس الأمة عند مناقشة هذا النص من أن : « هناك توسعة لتشمل المسألة كثيرا من الأقارب واشترط فيها شرط بسيط حتى تكون الفائدة أعم هو مجرد الإقامة معه لمدة سنة قبل الوفاة أو الترك » ، وما لبث المشرع أن أنصع عن إنتاجه السابق متداركا هذا العيب في الصياغة اذ نص صراحة في العبارة الأخيرة من الفقرة الأولى من المادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الذي حل محل القانون السابق على أنه يشترط في الفريق الثلثى من الأقارب اقامتهم في المسكن مدة سنة سابقة على وفاة المستأجر أو تركه العين أو مدة شغل له المسكن أيتهما أقل واقتصرت الفكرة الإيضاحية في شأنها على بيان أنها تقلل المادة ٢١ من القانون السابق ، مما مفاده أن الهدف هو مجرد أحكام الصياغة وليس إنشاء لحكم مستحدث مغاير لتلكا بل مراد المشرع هو استقرار الأوضاع في هذه المسألة التي استجبت بموجب القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ومنع البلبلة في صحتها تبعا لقصر الفترة الفاصلة بين القانونين .

( ٧٢ ) ويرى الاستاذ اتور طلبية في بحثه المنشور في المحابة ص ٥٩ المعدادن الخامس والسادس ص ٨٦ أن المشرع قد اضاف بهذا النص حالة =

ويلاحظ أخيراً أن نص المادة ١/٢١ سالف الذكر نص مستحدث في القانون ١٩٦٩/٥٢ لم يكن له مقابل في القانون ١٩٤٧/١٢١ وهو لذلك لا يسرى إلا من تاريخ العمل بالقانون الجديد دون أثر رجعي ، غسلا يسرى على حالات وفاة المستأجر الأصلي أو تركه العين المؤجرة التي وقعت قبل إصداره وفي ظل أحكام القانون ١٩٤٧/١٢١ (٧٣) • وينطبق ذلك أيضاً على نص المادة ٢٩ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ غسلا يسرى إلا

---

= جديدة لم يكن ينص عليها القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ وهي حالة الترك ، وإن مؤدى ذلك أن القريب حتى الدرجة الثالثة لا يستطيع أن يتسكك بهتسداد الإيجار له في حالة ترك المستأجر العين المؤجرة في ظل القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ ، كما لا يستطيع أن يتسكك بنص المادة ٢٩ من القانون ١٩٧٧/٤٩ متى كان الترك قد تم في ظل القانون الأخير ، ذلك لأن نصوص تشريعات الإيجار هي نصوص استثنائية متعلقة بالنظام العام ، فتسرى نور صدورها على كافة العقود القائمة وقت هذا السريان ، وكذلك على العقود التي تبرم في ظلها وقتا لآخر المباشر لهذه التشريعات • ومن ثم يخرج عن نطاقها التصرفات والوقائع التي تمت قبل صدورها ، فتلك تخضع للقانون الذي كان ساريا في ذلك الوقت •

وغذا الرأي محل نظر من أكثر من وجه ، فهو أولا يذهب الى أن افادة الاقارب حتى الدرجة الثالثة من الامتداد القانوني في حالة ترك المستأجر يعتبر حالة جديدة أضافها القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ ، في حين أننا قد اثبتنا من واقع الاعمال التحضيرية للقانون ١٩٦٩/٥٢ أن مشروع ذلك القانون اتجهت نيته الى التسوية بين حالي الوفاة والترك ، فنص عليها في صدر المادة ٢١ ، وأدسها عن ذكر الترك في عجز تلك المادة ، فانه لم يقصد بذلك المفارقة بين الحالتين •

ومن جهة أخرى حتى يفرض المفارقة بين حكم القانون ١٩٦٩/٥٢ وحكم القانون ١٩٧٧/٤٩ في هذا الصدد ، فإن هذا القانون هو الواجب التطبيق من وقت بدء العمل به على جميع العقود القائمة في ذلك الوقت ، فيطبق على اقارب المستأجر الذين كانوا مقيمين معه وقت وفاته أو تركه العين ولو كانت الوفاة أو الترك قد حصل قبل ذلك ( نقض مدني ١١ يناير ١٩٧٨ في الطعن رقم ٤٧ سنة ٤٤ ق ) ، وأيضا نقض مدني ٧ لبرابر ١٩٨١ في الطعن رقم ٤٢٢ سنة ٥٠ ق •

(٧٣) استئناف القاهرة الدائرة ١٥ أيجازات بتاريخ ١٢ ديسمبر ١٩٧٤ في الاستئناف رقم ١٥٠٧ لسنة ٨٩ ق •

على الوفاة أو الترك التي تقع بعد بدء العمل به (٧٣٣ مكرر) ، أما ما حدث من ذلك قبل هذا التاريخ ويعد بدء العمل بالقانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فتسري عليه المادة ٢١ من هذا القانون . والحكم واحد في كلا القانونين فيما يتعلق بإيجار الأماكن للسكن (٧٣٣ مكرران) .

= وأيضا نقض مدني ٢٥ يناير ١٩٧٨ مجموعة أحكام النقض ٢٩ — ٣٢٧ — ٦٦ وأيضا ٣١ مايو ١٩٧٨ مجموعة أحكام النقض ٢٩ — ١٣٧٢ — ٢٦٦ ، وأيضا ٥ أبريل ١٩٨٠ في الطعن رقم ٣٢٢ سنة ٤٧ ق في مجلة القضاة يناير أبريل ١٩٨١ ص ٢٩٨ . وقرب ما سيجيء في الهامش ٨٨ . وأيضا نقض مدني أول نوفمبر ١٩٨٤ في الطعن رقم ١٠٨٤ سنة ٤٩ ق وقد جاء فيه : « إن نص المادة ١/٢١ من ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ يدل على أن المشرع قد وضع لتنظيم الحق في الانتفاع بالامتداد القانوني لمعقد الإيجار بعدد وفاة المستأجر شروطا وأحكاما أوردها في المادة ٢١ آنفة الذكر مستهدفا بذلك اعتبارات تتعلق بالنظام العام وتحقيق التوازن بين حقوق المستأجر وبين حقوق المؤجر ، وبالتالي فلا يصح أعمال ما يكون واردا في عقود الإيجار المبرمة قبل العمل بهذا القانون والتي انتهت مدتها الاتفاقية من شروط مغايرة لأحكامه إذ في ذلك خروج على ما اعتبره القانون من الأحكام المتعلقة بالنظام العام . لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظر وأعمل على واقعة النزاع حكم المادة ١/٢١ من ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ والتي تنطبق — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — على العقود السارية وقت العمل بها ، فإقام قضاءه بعدم استمرار العقد على أنه لم تكن للطامن اقامة ثابتة بعين النزاع منذ وفاة المستأجرة ولم يأخذ في ذلك بما ورد بمعقد الإيجار من أنه أبرم لسكنائها ومائلتها ، وأطرح بذلك ضبنا ادعاء الطامن بأنه كان من المساكين لها ، فإنه لا يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه » .

(٧٣٣ مكرر) نقض مدني ٣٠ ديسمبر ١٩٨٢ في الطعن رقم ٦٢٩ لسنة ٥٢ ق ، وأيضا ٧ فبراير ١٩٨١ في الطعن رقم ٧٠٢ سنة ٥٠ ق وانظر عكس ذلك استئناف الاسكندرية ٢٧ فبراير ١٩٧٨ المشار اليه بالهامش التالي .

(٧٣٣ مكرران) قضت بعكس ذلك محكمة استئناف الاسكندرية ( الدائرة ١٤ مسكن ) بتاريخ ٢٧ فبراير ١٩٧٨ في الاستئناف رقمي ٣٢٠ ، ٣٩١ سنة ٣٤ ق مسكن ( لويس عبد الملك وآخرين ضد عبده زكي إبراهيم ) حيث جاء فيه أن نص المادة ٢/٢٩ من ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يسري بآثر مباشر حتى على حالات الوفاة أو الترك التي حدثت في ظل القانون السابق سواء رفعت الدعاوى المتعلقة بها قبل القانون الحالي أو بعده . وليس أدل على أن هذا القانون يسري بآثر فوري مباشر من نص المادة ٤٧ منه التي أوجبت على مؤجري الأماكن المفروضة حتى تاريخ العمل بهذا القانون أن يوقفوا أوضاعهم مع أحكامه في مدة معينة .

وفي جميع الأحوال يشترط غيبن يرغب في الاستمرار في الاجارة بعد موت المستأجر أو تركه العين المؤجرة أن لا يكون له مسكن آخر في البلد ذاته ، وهذا هو المقصود بالتحفظ الوارد في صدر المادة ٢١ من ق ١٩٦٩/٥٢ ( والمادة ٢٩ من ق ١٩٧٧/٤٩ ) بقولها « ومع عدم الاخلال بحكم المادة الخامسة ( أو الثامنة ) من هذا القانون » ، فان كان له مسكن آخر لم يجز له أن يفيد من حكم المادتين سالفتي الذكر (٧٤) ، الا اذا توافر لديه المقتضى لأحتجاز مسكين وفقا للمادة الخامسة أو للمادة الثامنة المشار اليهما . وقضت محكمة النقض بأن وجود مسكن آخر للابن المقيم مع أبيه أصلا منحتة اياه الشركة التي يعمل فيها بسبب عمله فيها واستقراره في هذا المسكن أثناء عمله بالشركة لا يسقط حقه في اجارة مسكن والده بعد وفاة هذا الأخير أو تركه ، الا اذا كان قد عبر عن رغبته صراحة في ترك مسكن والده بالتخاذ موقفا لا تدع ظروفي الحال شكاً في دلالة على حقيقة المقصود . والاقامة في مساكن العمل

(٧٤) انظر في هذا المعنى استئناف القاهرة الدائرة ١٥ بتاريخ ٢٣ مايو ١٩٧٤ في الاستئناف رقم ٣٥٦٣ سنة ٩٠ ق حيث وجه اليمين المتبعة الى من ادعى مسلكة المستأجر مدة سنة قبل وفاته على أنه كان يسكنه تلك المدة ولم يكن له في اثنتائها سكن آخر يقيم به في نفس المدينة .  
وحكم آخر من الدائرة ذاتها بتاريخ ١٢ ديسمبر ١٩٧٤ في الاستئناف رقم ١٥٠٧ سنة ٨٩ ق .

وانبضا لاستئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات بتاريخ ١١ ابريل ١٩٧٤ في الاستئناف رقم ٤٩١٥ سنة ٨٩ وقد جاء فيه ان المادة ٢١ من القانون ١٩٦٩/٥٢ تنص على أنه مع عدم الاخلال بحكم المادة الخامسة من هذا القانون لا ينتهي عقد ايجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين اذا بقي فيها زوجه أو اولاده أو والداه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو التارك . وطبقا لنص المادة المشار اليها لا يجوز لشخص أن يحتجز في البلد الواحد اكثر من مسكن دون مقتضى . ومفاد ذلك أنه يشترط تبين يرغب في الاستمرار في الاجارة بعد موت المستأجر أن لا يكون له مسكن آخر في البلد ذاته ، وبغير ذلك لا يكون مفهوما التحفظ الوارد بصدر المادة ٢١ .

وقضت محكمة النقض بأن اقامة الابن مع والده المستأجر حتى وفاته تخوله الاستمرار في الاجارة ، ولو اقام بعد ذلك بمسكن ملحق بالشركة مقر =



لا تصلح للاستقلال على ذلك الاسقاط لأن الإقامة فيها لا تتمتع بالحصانات المقررة في قانون الإيجارات (٧٥) .

ولم يكف المشرع بتقرير حق الورثة أو المساكين للمستأجر انذى مات أو ترك المين في أن يخلفوا المستأجر في اجارته ، اذ راعى حاجتهم في بعض الأحيان الى أن يكون لديهم عقد ايجار مكتوب باسمهم شخصيا ، ليستطيعوا بموجبه طلب توصيل بعض المرافق الى مساكنهم كالتليفون والمياه والكهرباء الخ . فنص في نهاية الفقرة الأولى من المادة ٢١ من ق ١٩٦٩/٥٢ وفي لفقرة الأخيرة من القانون ١٩٧٧/٤٩ على أن يلزم المؤجر بتحرير عقد ايجار لهم (٧٥مكرر) . فإذا لم يذعن المؤجر لذلك جاز لهؤلاء المساكين أو من يشاء منهم أن يحصل على حكم باثبات التعاقد ، وفي حالة الاستعجال أن يلجأ الى قاضي الأمور المستعجلة للحصول على حكم يقوم مقام العقد مؤقتا (٧٥مكرثان) .

= عمله ، ولا يعد هذا اسقاطا من جانبه لحقه في اجارة مسكنه الاصلى (نقض مدنى ٢٢ يونيه ١٩٧٩ مجموعة احكام النقض ٣٠ - ٢ - ٧٣٢ - ٢٢٤) .

(٧٥) حكم في الطعن رقم ١٣٦٨ سنة ٤٨ ق مشار اليه في ملحق جريدة الاحرام يوم الجمعة ١٩٨٠/٨/٢٩ ج١ ١٧ .  
(٧٥مكرر) وترى محكمة النقض ان هذا النص دليل على ان المشرع اعتبر ان المستأجر الاصلى خرج من العلاقة الايجارية وان المقيمين معه اصبحوا بوفاته أو تركه المين لهم طرفا في تلك العلاقة من دونه (نقض مدنى ٢٠ فبراير ١٩٨٥ في الطعن رقم ١١٦٢ سنة ٤٩ ق ) .

(٧٥مكرثان) نقض مدنى ٢٦ أبريل ١٩٨٩ في الطعن رقم ٩٤٤ سنة ٥٢ ق وقد قرر ان النص في المادة ٢١ من قانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المتابلة للمادة ٢٩ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على تحديد المستفيدين من امتداد عقد الإيجار بعد وفاة المستأجر أو تركه للمين ، يدل على ان حق الاجارة في هذه الحالة ينتقل بقوة القانون لصالح هؤلاء المستفيدين دون غيرهم ، يشتركون معا في الانتفاع بكامل المين المؤجرة . فإذا ما ترك أحدهم الإثابة فيها خلص الحق للآخرين في شغل المين ، ويحق لهم طلب طرد الغير الذى يحول دون انتفاعهم بها بغير سند ( وأنها يشترط في ذلك ان يكون الشريك المنسوب اليه الترك قد توافر فيه عنصر الترك ، سواء العنصر المادى أو العنصر المعنوى أى ان يكون قد كذب عن الإثابة الفعلية في تلك المين وصدر منه ما يعتبر تعبيراً صريحا أو ضمنيا عن ارادة التخلي نهائيا عن حقه في الإقامة في تلك المين ) .

وإذا حصل أحدهم على عقد إيجار باسمه ، فإن هذا لا يخل بحق الآخرين في ذلك (٧٦) ، ويجوز حينئذ لكل منهم أن يحصل على عقد باسمه ينص فيه على اشتراك الآخرين معه في الإجارة : كما يجوز له أن يرفع الدعوى بذلك على المالك وأن يدخل فيها سائر المساكين للمستأجر الأول ليحصل على حكم ضدهم جميعه بحقه في الإجارة .

وبناء على ذلك فإذا مات المستأجر بعد انقضاء مدة عقده ، فإن ورثته الذين لم يكونوا مقيمين معه عند وفاته لا يكون لهم حق في أن ينضموا بعد وفاته الى من كانوا يقيمون معه في العين المؤجرة للإقامة فيها معهم ، الا اذا كان ذلك برضا المقيمين وكانت الظروف تسمح باعتبار اقامتهم معهم من قبيل الإيواء أو الاستضافة لا من قبيل النزول عن الإيجار أو التأجير من الباطن ( أنظر ما سيحيى في نبذة ١٨٣ ) . هذا ولو كان هؤلاء الورثة غير المقيمين عند الوفاة سبقت لهم الإقامة مع المستأجر عند بدء الإجارة ثم استقلوا عنه في السكن لزواجهم أو نقلهم أو لغير ذلك من الأسباب التي قطعت علاقتهم نهائيا بهذا السكن

---

— وحكم بان المستفيد من حكم المادة ٢٩ سائلة الذكر يجوز له في طلبه تحرير عقد باسمه أن يقتصر على مخرصة أحد ورثه المؤجر باعتباره نائباً عن باقى ورثته ومثلاً للتركة ( نقض مدنى ٢٩ يونيه ١٩٨٨ في الطعن رقم ٤٢٠ سنة ٥٢ ق ) .

وحكم بان طلب المستفيدين من حكم المادة ٢٩ آتفة الذكر الزام المؤجر بتحرير عقد إيجار لهم ، وكذلك دعوى المؤجر قبلهم بانهاء العقد ، كل منهما طلب غير قابل للجزئة بحسب طبيعة المحل فيه ، وبناء على ذلك فإن الحكم بقبول الاستئناف شكلاً دون اختصار إحدى المحكوم عليهم التى تطعن على الحكم بالاستئناف يجعل حكم الاستئناف باطلا لمخالفته قاعدة اجرائية متعلقة بالنظام العام ويجوز التمسك بهذه المخالفة لأول مرة امام محكمة النقض لان عناصرها كانت مطروحة على محكمة الموضوع ( نقض مدنى هيئة علمة ١٦ ديسمبر ١٩٨٧ في الطعن رقم ٣٠٠ و ٤٠٩ سنة ٥٦ ق ) .

(٧٦) الاسكندرية الابتدائية الدائرة ٨ — بتاريخ ٢٨ أبريل سنة ١٩٧٤ في القضية رقم ١٧١٧ سنة ١٩٧٣ مدنى كلى إيجارات الاسكندرية ( اشار اليه العمروسى ص ١٩٢ هلمش ٣ ) .

اذ لا يجوز لهم العودة الى التمسك بهذه العلاقة بعد انقطاعها (٧٧) .

فالاولاد المقيمون مع أبيهم عند بدء الاجارة يعتبرون مثله في فقه التشريع الخاص بمستأجرين أصليين ويكون لهم حق أصيل في الاجارة سواء في حياة أبيهم أو بعد موته (٧٨) . ولكنه ينقض بانقطاعهم عن الإقامة في العين المؤجرة واستقلالهم بسكن آخر ، ولا يعود اليهم اذا ما أرادوا العودة الى الإقامة في العين المؤجرة سواء كان ذلك أيضا في حياة والدهم أو بعد موته ( راجع ما سيجي في نبذة ١٨٦ ) . فاذا تزوج أحدهم واستقل بسكن خاص أو عين في وظيفة دائمة في جهة أخرى ، زالت عنه صفته كمستأجر أصلي . واذا طلقت البنت التي سبق أن تزوجت أو لحصل الابن من وظيفته أو استقال منها بعد وفاة أبيه ، فلا يكون لها أوله — استنادا الى الإقامة السابقة — حق مشاركة اخوته الباقين في العين المؤجرة . فاذا رضى هؤلاء الاخوة باشتراكها أو باشتراكهم في السكن ، فلا تعود لهذه الأخت أو الأخ صفة المستأجر

---

( ٧٧ ) نقض مدني أول ابريل ١٩٧٥ في الطعن رقم ١٦ سنة ٤٠ ق ، ( الوارد نصه في نبذة ١٦٩ مكرر هابش ٣٩ ) ، مصر الابتدائية ٨ يناير ١٩٦٧ في القضية رقم ٤١٢٥ سنة ١٩٦٥ مدني كلى مصر .

( ٧٨ ) قارن عكس ذلك نقض مدني ١٧ مارس ١٩٧٩ مجموعة احكام النقض ٣٠ — ١ — ٨٢٣ — ١٥١ وقد جاء فيه أن تفسير نص المادة ٢١ من القانون ١٩٦٩/٥٢ بأن المستأجر يعتبر كذيل عن أفراد أسرته في تحرير عقد الاجار وانهم يعتبرون مثله بمستأجرين أصليين ، وإن لم يكن له سند من عبارة النص التي تدل على اقتصار حكمه على تنظيم حقوق هذه الطائفة من المقيمين مع المستأجر بعد وفاته أو تركه المسكن لهم دون أن يجاوز ذلك الى تكيف ما قد يربطهم من علاقة بالمؤجر أو بالمستأجر قبل الوفاة أو الترك ، وهو ما تحكمه القواعد المقررة في القانون المدني بحكم انطباقه على سائر المعاملات المدنية ، بما فيها الاجار باستثناء ما نصت عليه القوانين المنظمة للمعاملات بين المؤجرين والمستأجرين ، مما مؤدها أن نص المادة ٢١ آنف الذكر هو مصدر الحق المقرر فيه وبالقيد الوارد به ، وهو استلزام اقامة المستفيد منه مع المستأجر حتى الوفاة أو الترك وهو ما لا تتطلبه قواعد القانون المدني بالنسبة للمستأجرين الاصليين ، وآية ذلك ما خوله النص لهؤلاء المنتفعين من حق مطالبة المؤجر بتحرير عقد اجار لهم ، مما يدل على أنهم ليسوا بمستأجرين بمقتضى عقد الاجار الأصلي .

الأصلى ، ولا تكون أقامتها أو أقامته الا من قبيل الاستضافة لدى اخوتهم الذين ظلوا مقيمين (٧٩) ، فتنتهى بانتهااء اقامة هؤلاء الآخرين . فإذا طلقت أو تزلت بعد وفاة أبيها البنت التى تزوجت حال حياتها ، جاز لها أن تقيم مع اخوتها الذين ظلوا مقيمين عند وفاة أبيهم فى العين التى كانت مؤجرة له . فإذا تزوج هؤلاء الاخوة وتفرقوا بحيث لم يبق أحد منهم شاغلا العين المؤجرة لم يبق لأختهم المطلقة أو الأرملة حق البقاء فى العين المؤجرة ، ومن باب أولى لا يكون لها حق العودة الى هذه العين لأن صفتها كمستأجرة أصلية من طريق نيابة والدها عنها قد انقطعت بزواجها واستقلالها بسكن آخر ، ولأنها اذ عادت بعد وفاة أبيها للاقامة مع أخوتها انما أقامت معهم تبعاً لحقهم فى الإقامة ، فإذا تركوا هم العين المؤجرة وأنشأوا حقهم فى الإقامة فيها انقضى بذلك سند اقامتها ، وجاز للمؤجر طلب الحكم بطردها أو منعه من العودة الى العين (٨٠) .

---

(٧٩) نقض محنى إبريل ١٩٧٥ فى الطعن رقم ١٦ سنة ٤٠ ق المشار اليه آنفاً فى الهامش ٤٣ ص ٧١٦ .

(٨٠) قرب فى هذا المعنى مصر الدائرة الثانية ٣٠ نوفمبر ١٩٥٩ فى القضية ٤٩٩٢ سنة ١٩٥٨ .

وقارن عكس ذلك الطار من ٥١٠ و ٥١١ و ٥١٢ و ٥٦٢ حيث يذهب الى أن العرف فى مصر يسمح باعتبار الأب مشترطاً فى عقد الإيجار لصالح بنته المتزوجة الحق فى الإجارة اذا طلقت أو تزلت ، فتستبد البنت المطلقة أو الأرملة من هذا الاشتراط لمصلحة الغير حقاً أصلياً فى الإجارة ، خلافاً حقها الأصلى الذى يكون قد ثبت لها من طريق نيابة أبيها عنها وقت إبرام عقد الإجارة اذا كانت فى ذلك الوقت غير متزوجة ومقيمة مع أبيها . فإذا انقضى هذا الحق الأخير بزواجها واستقلالها بسكن آخر قرر سكن أبيها ، فأنها متى طلقت أو تزلت يتشأ لها ذلك الحق الأصلى الآخر المستبد من الاشتراط لمصلحة الغير .

ونرى أن فقه إيجار الامتنك اذا كان قد استساع الالتجاء فى المدة المقيمين مع المستاجر من حقه فى الامتداد القلوتونى الى فكرتى النيابة والاشتراط لمصلحة الغير ، فيجب أن لا يفتى عن البال أن ذلك كان اجتنباً خاصاً منه تبرره ضرورة حماية المقيمين مع المستاجر طالما هم مستثرون فى

وإذا تعدد الأشخاص الذين لهم الحق في الامتداد القانوني من بعد المستأجر ، وأتفقوا فيما بينهم على تخصيص هذا الحق لبعضهم ، اعتبر الآخرون نازلين عن حقهم ولم يجز الرجوع اليه بعد ذلك (٨٠مكرر) . وإذا لم يتفقوا على تخصيص هذا الحق لبعضهم ، عين القاضى لكل منهم بناء على طلب أيهم جزءا ماديا من العين المؤجرة يستعمل فيه حقه في الامتداد القانوني (٨١) . وفي جميع الأحوال يكون الأشخاص الذين يستمرون في شغل العين بناء على هذه الرخصة متضامنين فيما بينهم في جميع أحكام المقتد ( المادة ٢١/٢ ) (٨١مكرر) . ولا يتعداهم هذا التضامن الى المستأجر الذي ترك العين وثبت تركه اياها لصالحهم (٨٢) .

١٧١ مكر ( ١ ) شروط ثبوت هذه الحماية للمقيمين مع المستأجر الى حين وفاته او تركه العين المؤجرة لغرض السكنى - يؤخذ من نصوص المادتين ٢١ من قانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ و ٢٩ من قانون ٤٩ لسنة

الاقابة معه ، ويجب ان يقصر هذا الاجتهاد على اضيق الحدود ولا يصح ان يمتد الى حماية الأشخاص الذين كانوا يقيمون مع المستأجر ثم انها هذه الاقابة بارادتهم واستقلوا بسكن آخر اذا ارادوا العودة الى العين المؤجرة ليخلفوا فيها المستأجر ويطلبوا حرمان المؤجر من حقه في الانتفاع بالعين المؤجرة بنفسه او بمن يشاء من اقاربه او من يؤثرهم بلجارته .

(٨٠مكرر) وكذلك اذا ترك احد هؤلاء المستفيدين من المادة ٢٩ من ق ١٩٧٧/٤٩ الاقابة في العين التي ثبت حقه فيها طبقا للمادة المذكورة ، خلس الحق للآخرين في شغل العين ويحق لهم طلب طرد الغير الذي يحول دون انتفاعهم بها بغير سند ( نقض مدني ٢٦ ابريل ١٩٨٩ في الطعن رقم ٩٤٤ سنة ٥١ ق ) . وقد جاء في هذا الحكم ايضا ان حق الاجارة في هذه الحالة ينتقل وبقوة القانون لصالح هؤلاء المستفيدين دون غيرهم ، ويشتركون معا في الانتفاع بكامل العين المؤجرة .

(٨١) في هذا المعنى فاضل حبشي ص ١٥٢ ، وقد اشار الى سافناتييه في جوريسكلاسير الدوري ١٩٤٩ - ٢ - ٤٨٤٩ ، و ١٢٥٠ - ٢ - ٥٣٠٩ .

(٨١مكرر) ويجب اختصاصهم جميعا في المنازعات التي تنشأ بينهم وبين المؤجر بعد وفاة المستأجر او تركه العين ( نقض مدني ١٦ نوفمبر ١٩٨٨ في الطعن رقم ١١٢٤ سنة ٥١ ق ) .  
(٨٢) انظر ما تقدم في الهامش ٦٧ .

١٩٧٧ أنه يشترط للافادة من حكمهما القاضى بعدم انتهاء عقد المستأجر بوفاته أو بتركه العين المؤجرة وباستمرار هذا المقعد للمقيمين معه في العين المؤجرة الى حين وفاته أو تركه العين المؤجرة أربعة شروط هي :

١ — أن يكون للمتمسك بهذا الحكم اقامة مستقرة في العين المؤجرة .

٢ — وأن تكون تلك الاقامة مستمرة ودون انقطاع وأن تبلغ مدة سنة على الأقل بالنسبة لمن عدا الأولاد والوالدين والأزواج .

٣ — عدم احتجاز مسكن آخر في البلد ذاته دون مقتض .

٤ — بقاء عقد المستأجر قائما وقت وفاته أو تركه العين المؤجرة .

#### ١٧١ مكر ثان — ( ١ ) شرط الاقامة المستقرة في العين المؤجرة —

يبين من تصدير المشرع نص كل من المادتين ٢١ و ٢٩ من القانونين سالفى الذكر بمباراة « مع عدم الإخلال بحكم المادة ٨ من هذا القانون ( أو المادة ٥ من ق ١٩٦٩/٥٢ ) وهي المادة التي تحظر « أن يحتجز الشخص في البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض » أن المقصود بالاقامة في تطبيق كل من المادتين ٢١ و ٢٩ المذكورتين انما هو الاقامة المستقرة على سبيل الاعتياد والاستيطان في السكن المؤجر للمستأجر والتي يتمتع معها أن يكون للشخص محل اقامة آخر في البلد ذاته ، اذ لولا ذلك لما كان ثمة محل للتحفظ الوارد في صدر المادتين سالفتي الذكر بالنص على عدم الإخلال بالمادة ٨ أو بالمادة ٥ المشار اليهما .

وقد اشترطت محكمة النقض في أقارب المستأجر الذين يتمسكون بامتداد عقد اجارته اليهم بعد وفاته أو تركه العين أن يكونوا مقيمين عادة مع المستأجر عند وفاته (٨٢مكرر) ، ووصفت تلك الاقامة في حكم

آخر صادر بتاريخ ٢٨ ديسمبر ١٩٧٧ في الطعن رقم ٤٣/١٤٦ ق بأنها الإقامة المستقرة ، وعرفت بأنها الإقامة المعتادة مع انصراف نية المقيم الى أن يجعل من هذا المسكن مراحه ومغذاه ، بحيث لا يعول على ماوى دائم وثابت سواء ، فتخرج الإقامة العرضية والمأجرة والمؤقتة مهما طاللت وأيا كان ميعتها ودواعيها (٨٢مكرر٢) . ومقتضى ذلك أن تكون تلك الإقامة بنية الاستيطان ، علنية ، ظاهرة على الملا ، لا تشوبها خفية أو غموض حتى يمكن أن يحتج بها على المؤجر ، اذ لا يمكن أن تترتب عليها حقوق قبل المؤجر الا اذا جوبه بها هذا الأخير وسكت عليها . أما اذا ظلت خافية أو مشوبة بغموض / فلا يمكن الاحتجاج بها عليه ، كما لا يمكن الاحتجاج بالحيازة على من أخفيت عنه أو التبس عليه أمرها (المادة ٩٤٩/٢ مدنى) . ولا تكفى الإقامة العارضة أو المؤقتة . ومتى ثبتت الإقامة المستقرة فلا يؤثر فيها الانقطاع المؤقت لسبب عارض أعقبته العودة الى الإقامة المستقرة قبل وفاة المستأجر أو تركه المين المؤجرة (٨٢مكرر٣) .

ويعتبر التحقق من شرط الإقامة المستقرة في معنى المادة ٢٩ من

---

(٨٢مكرر٢) نقض مدنى ١٢ مايو ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٧٠١ مسنة ٥٢ ق ، ١٩ يونيه ١٩٨٨ في الطعن رقم ٨٤٠ سنة ٥٢ ق مشار اليه في عزمى الكبرى ط ٣ ج ١ ص ٥٩٨ نبذة ٤٥٣ ، ٢ مارس ١٩٨٩ في الطعن رقم ٩٨٥ سنة ٥٢ ق .

(٨٢مكرر٣) نقض مدنى ١٩ يناير ١٩٨٩ في الطعن رقم ٩٥٩ سنة ٥٢ ق ، وايضا ٥ ابريل ١٩٨٩ في الطعن رقم ٢١٤٧ سنة ٥١ ق وقد جاء فيه أن انقطاع المستفيد عن الإقامة في المين المؤجرة لسبب عارض مهما استطلت مدته لا يحول دون قيام الإقامة المستقرة طالما لم يتخل هو عنها صراحة أو ضمنا . وفي هذا المعنى ايضا نقض مدنى ١٦ نوفمبر ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٩١١ سنة ٥١ ق ، و ١٦ نوفمبر ١٩٨٨ في الطعن رقم ٢٩٦ سنة ٥٢ ق . وتطبيقا لذلك قضت محكمة النقض بأن عمل المطنون ضده بالخارج مهما طاللت مدته سبب عارض لا يكشف عن رغبته في انتهاء الإقامة ، ولا يمنعه من الاستفادة بالامتداد القانوني لعقد الإيجار (نقض مدنى ١٨ مايو ١٩٨٩ في الطعن رقم ١٢٨٦ سنة ٥٢ ق ، ٢٩ ديسمبر ١٩٨٨ في الطعن رقم ١١٩ سنة ٥٢ ق ، ٢٠ نوفمبر ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٩١١ سنة ٥١ ق ، ٢٥ ديسمبر ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٤٩ سنة ٥٢ ق ، و ١٦ نوفمبر ١٩٨٨ في الطعن رقم ١١٣٤ سنة ٥١ ق ، ١١ مايو ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٨١٩ سنة =

ق ٤٩/١٩٧٧ من مسائل الواقع النى يستقل بها قاضى الموضوع متى أقام  
قضائه على أسباب سائغة (٨٢مكرر) .

ومتى ثبتت إقامة المتصك بالمادة ٢٩ سالفه الذكر إقامة مستقرة  
فى العين المؤجرة ، فلا يلزم أن يكون المستأجر الذى أبرم العقد باسمه  
قد أقام فى هذه العين (٨٢مكرر) .

وقد قضت محكمة النقض بأن امتداد عقد ايجار شقة المضيف  
بمعد وفاة المستأجر شرطه الإقامة معه فى مقره خارج المضيف إقامة  
مستقرة حتى تاريخ الوفاة ، ولا يكفى فيه مجرد تردد الاستفادة على  
العين فى أوقات متقاربة للقول بامتداد الاجارة لصالحه (٨٢مكرر) .

وقد قضت محكمة النقض بأن امتداد عقد ايجار شقة المضيف  
٢٩ سالفه الذكر لينطبق به تنازلا كيا أو جزئيا لأحد أقاربه حتى الدرجة  
الثالثة عن العين المؤجرة ، وذلك بأن يستضيفه ثم يترك له المسكن بعد  
سنة من بدء الاستضافة . وإذا كانت المحاكم قد جرت على أن تشترط  
فى تطبيق المادة ٢٩ المشار إليها بقاء المستأجر مقيما فى العين المؤجرة  
مع من يسكنه من أقارب الدرجة الثالثة مدة السنة الأخيرة (٨٢مكرر) ،  
فالواقع أن هذا الشرط ذاته جرى التحايل عليه بتظاهر المستأجر  
بالاستمرار فى الإقامة فى العين المؤجرة ، وذلك من طريق التردد عليها

---

= ٥٧ ق ، ٢٧ أبريل ١٩٨٨ فى الطعن رقم ١٤٤١ سنة ٥٠ ق ، ٢ أبريل  
١٩٨٧ فى الطعن رقم ٧٠٦ سنة ٥٠ ق ) .

(٨٢مكرر) حكما النقض فى ١٢ مايو ١٩٨٨ و ١٩ يونيو ١٩٨٨ المشار  
إليها آنفا فى الالمس رقم ٨٢ مكرر ثانيا ، ١٩ يناير ١٩٨٩ فى الطعن رقم  
٩٥٢ سنة ٥٢ ق ، ١٥ يناير ١٩٨٩ فى الطعن رقم ٢٢٠٤ سنة ٥١ ق ، وقد  
جاء فيه أن استدلال الحكم على عدم إقامة الطاعنة بشقة النزاع من مجرد  
إعلانها بصحيفة الدموى بمسكن زوجها المفاير لهذه الشقة رغم تنابه بعد  
وفاة المستأجرة الاصلية بعبه بالقصور والفساد فى الاستدلال .

(٨٢مكرر) نقض مدنى ١٦ نوفمبر ١٩٨٨ فى الطعن رقم ١١٣٤ سنة  
٥١ ق .

(٨٢مكرر) نقض مدنى ٥ أبريل ١٩٨٩ فى الطعن رقم ٢١٤٧ سنة  
٥١ ق .



أحيانا ، أو من طريق اعطاء عنوانه عليها في أوراق رسمية أو غير رسمية كالبطاقة العائلية أو البطاقة الضريبية أو رخصة السيارة أو رخصة القيادة أو اشتراك المياه أو النور أو التليفون واستمرار تلقيه فيها الخطابات والبرقيات والاذنارات والاعلانات القضائية ، لكي يستدل بها على استمرار اقامته في العين المؤجرة مدة السنة المطلوب ثبوت اشتراك قريبه معه في الإقامة بتلك العين . وقد شاعت هذه الظاهرة وأصبحت معلومة للكافة . وقد أشار اليها الأستاذ الدكتور عبد الناصر توفيق العطار في شرح أحكام الإيجار الطبعة الثانية سنة ١٩٨٢ نبذة ١٧٧ ص ٥٢٦ .

ومن هذا المنطلق انتشرت ظاهرة أخرى أصبحت أكثر شيوعا ، بسبب تفاقم أزمة السكن وندرة المساكن المتاحة للاستئجار بالأجرة القانونية ، فغلب طالعو السكن من الشباب المقيمين مع والديهم منذ نشأتهم والذين يرغبون في الاستقلال بسكن خاص يؤسسون فيه أسرة جديدة ، الى أن يبحث الواحد منهم عن قريب له مسن أو مريض يعيش وحده في مسكن رطب بأجرة قديمة ، فليأخذ في التردد عليه والتودد اليه ويعد العدة لاثبات إقامة له مع هذا القريب الذي ينتظر ألا تطول حياته كثيرا ، وذلك بأدلة مصطنعة بمثل الطرق التي أشرنا اليها آنفا (٨٢مكرر) .

فاذا مات المستأجر المذكور أو اضطر الى ترك المكان المؤجر اليه

---

(٨٢مكرر) انظر مع ذلك نقض مدني ١٦ نوفمبر ١٩٨٨ في الطعن رقم ١١٣٤ سنة ٥١ ق الذي قضى بأن المسكنين للمستأجر الأصلي منذ بدء الإجارة بحق لهم بهذه الصفة البقاء في العين طوال مدة العقد والانتفاع بالامتداد القانوني بعد انتهائها دون اشتراط اقالة المستأجر الذي أبرم العقد باسمه في هذه العين .

(٨٢مكرر) من أجل ذلك صدرت التعليمات الى مكتب السجل المدني بعدم تغيير العنوان في البطاقة الا اذا أرفق بطلب التغيير ايصال النور وبه العنوان المراد التغيير اليه أو غاتورة التليفون باسم طالب التغيير أو عقد الإيجار أو شهادة من جهة العمل ببطل اقامة طالب التغيير أو أقرار كتابي من مالك العقار الذي يريد الطالب تغيير عنوانه عليه — جريدة الاهرام يوم ٢٣ يناير ١٩٨٢ .

طلباً للعلاج أو للرعاية التي يحتاج إليها في مكان آخر ، أبرز هذا الشاب القريب أدلته التي أعدها بنفسه في الخفيسة لاثبات اقامته مع قريبه المستأجر في تلك العين قبل وفاته أو تركه أياها . ويتذرع بهذه الأدلة للاستيلاء دون حق على مسكن قريبه المستأجر المتوفى أو التارك ، غصبا عن المؤجر وعدوانا على حقه في أن تؤول اليه منفعة العين المؤجرة وحقه في التصرف فيها بعد انتهاء حق المستأجر بوفاته أو تركه العين المؤجرة .

وقد فطنت المحاكم الى الأعياب هؤلاء الطامعين ، ولم تمكنهم من تحقيق مطالبهم ، فتشددت في تقدير الإقامة التي ادعوا ورغضت أكثر الدعاوى التي أقاموها .

فقضت محكمة النقض بأنه اذا كانت الطاعة قد تروجت وتركت شقة النزاع واتخذت لنفسها سكنا مستقلا مع زوجها وأولادها في الفيوم وكانت اقامتها في عين النزاع على سبيل الاستضافة وفي فترة مرض والدتها التي انتهت بوفاتها ، فلا يثبت لها الحق في امتداد ايجار مسكن والدتها اليها (٨٣مكرر) .

واشترطت محكمة النقض في حكم آخر غمين يفيدون من الامتداد القانوني بعد وفاة المستأجر أن يكونوا مقيمين عادة مع المستأجر عند وفاته (٨٣مكرر) ، ومفاد اشتراط محكمة النقض اقامة هؤلاء الأشخاص مع المستأجر اقامة معتادة أن تكون اقامتهم في العين المؤجرة هي الإقامة المطلوبة لاعتبار المكان موطناً لهم وفقاً للمادة ٤٠ فقرة أولى مدني التي تعرف الوطن بأنه المكان الذي يقيم فيه الشخص عادة (٨٣مكرر) .

- 
- (٨٢مكرر) نقض مدني ٢٨ ديسمبر ١٩٧٧ في الطعن رقم ١٤٦ سنة ٤٣ ق .  
(٨٢مكرر) نقض مدني أول أبريل ١٩٧٥ في الطعن رقم ١٦ سنة ٤٠ ق .  
(٨١مكرر) نقض مدني ٢٥ أكتوبر ١٩٨٤ في الطعن رقم ١٠٤٤ سنة ٤٦ ق مشار اليه في موسوعة البكري ص ٦١١ ، ٦١٢ .

وقالت في حكم حديث لها بتاريخ ٢٩ نوفمبر ١٩٨٩ في الطعن رقم ١٠١٥ سنة ٥٣ ق أنه من المقرر في قضائها : « أن منسلط استمرار عقد الايجار بعد ترك المستأجر الأصلي للعين المؤجرة لصالح أقاربه حتى الدرجة الثالثة وفقا لنص المادة ١/٢٩ من ق ١٩٧٧/٤٩ أن تثبت لاقامتهم بها اقامة مستقرة مدة سنة على الأقل سابقة على ترك المستأجر للعين ، وأنه ولئن كان استخلاص هذه الإقامة المستقرة هو من مسائل الواقع التي تستقل بتقديرها محكمة الموضوع الا أنه يشترط أن تقيم قضاءها على أسباب سائغة ، لها أصل ثابت بالأوراق ، وألا تخرج بأقوال الشهود الى غير محلولها » .

١٧١ مكرد ثالث - ( ٢ ) استمرار الإقامة ، وهكـم الإقامة العارضة في مكان آخر أنها لا تقطع الإقامة المستقرة في عين النزاع ولا تنافيها - اطرد قضاء محكمة النقض على أنه متى ثبتت لقریب المستأجر اقامته المستقرة في عين النزاع الى حين ولغاته أو تركه العين المؤجرة ( مع توافر شرط المدة بالنسبة الى غير الوالدين والأولاد والأزواج ) فإنه لا يؤثر في توافر هذه الإقامة المستقرة انقطاع هذا القريب عنها بصفة عارضة مهما استطلت مدة هذا الانقطاع .

ومن هذا القبيل قضاؤها بأن تواجد أحد أفراد أسرة المستأجر المتوفى بالخارج بسبب العمل مهما استطلت مدته لا يعد تغليا عن الإقامة المستقرة في العين المؤجرة ما لم تنتحه ارادته الى هذا ويكون لقضاي الموضوع تقدير ذلك (١٢مكرر ١٢) ، ويأنه اذا طلب الابن احالة الدعوى الى التحقيق لاثبات دفاع جوهرى يتمثل في اقامته المستقرة مع والده المستأجر حتى ولغاته وأن اقامته بمقر عمله اقامة مؤقتة ، فرغضت المحكمة طلبه دون مسوغ ، كان حكمها مشويا بالقصور لأن مجرد اقامة الموظف

---

(١٢مكرر ١٢) نقض مدنى ٢٥ نوفمبر ١٩٨٧ في الطعن رقم ٦٩٢ سنة ٥٠ ق ١١ مايو ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٨١٩ سنة ٥٧ ق ، ٢٩ مايو ١٩٨٨ في الطعن رقم ٢٠٣٧ سنة ٥٢ ق ، ١٠ مارس ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٤٥٢ سنة ٥٧ ق .

بمقر عمله لا يعد تخليا منه عن الإقامة بمسكنه الأصلي في مدينة أخرى (٨٢مكرر ١٣) . وبأن تصلح لودى المستأجر بأنهما لم يتخليا عن الإقامة بالشقة المؤجرة لوالدهما وحتى وفاته ، وأن إقامتهما بمسكن آخر مع والدتهما بعد طلاقها كان بصفة مؤقتة ، ورفض الحكم طلبهما بإمتداد العقد ليهما استنادا الى أنهما لم يقيما فيها بشخصيهما يكون مشوبا بالقصور (٨٢مكرر ١٤) .

#### ١٧١ مكرر رابع - ( ٣ ) شرط عدم احتجاز سكن في البلد ذاته -

هذا الشرط مستفاد من تصدير نص المادة ٢٩ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بعبارة : « مع عدم الإخلال بحكم المادة ٨ من هذا القانون ٠٠٠ » ، وهي المادة التي تحظر على الشخص أن يحتجز في البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتضى .

(٨٢مكرر ١٢) نقض مدني ٢ ديسمبر ١٩٨٧ في الطعن رقم ٩٤٣ سنة

٥٠ ق .

(٨٢مكرر ١٤) نقض مدني ٣٠ مارس ١٩٨٨ ( هيئتا المواد الجنائية والمواد المدنية ) في الطعن رقم ١٣٨٤ سنة ٥٦ ق وقد جاء فيه أن : « مؤدى نص الفقرة الأولى من المادة ٢١ من قانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المقابلة لنص المادة ١/٢٩ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أن عقد إيجار المسكن لا ينتهي بوفاة المستأجر أو تركه له ، وتستمر العلاقة الإيجارية قائمة مع زوجه وأولاده أو والديه الذين كانوا يقيمون معه فيه اقامة مستقرة حتى الوفاة أو الترك . ولا يحول دون قيامها انقطاع الاستفيد من الإقامة بالعين لسبب عارض مهمسا استطلعت مدته بإدام أنه لم يكشف عن إرادته في التخلي عنها صراحة أو ضمنا باتخاذها موقفا لا تدع ظروفي الحال شكا في دلالة على انصراف قصده الى أحداث هذا الأثر القانوني . وأذ كان البين من الأوراق أن الطاعنين - ولدى المستأجر - نسكا أمام محكمة الموضوع بأنهما لم يتخليا عن الشقة محل النزاع - وحتى وفاة والدهما - وأن إقامتهما بمسكن آخر مع والدتهما بعد طلاقها - كانت بصفة مؤقتة أذ لم يتخذا لهما مسكنا مستقلا ويحق لهما بالتالي الاستفادة من حكم المادة ٢١ من ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، وكان الحكم المطعون فيه قد استند في قضائه باستمرار عقد إيجار تلك الشقة لصالح المطعون ضدها الأولى - زوجة أخرى للمستأجر - وحدها الى أن الطاعنين لم يكن لهما اقامة فيها لشخصيهما قبل وفاة والدهما المستأجر الأصلي ، وكان هذا الذي ساقه الحكم لا يواجه دفاع الطاعنين المثار اليه ، مع أنه دفاع جوهري قد يتغير به وجه الرأي في الدعوى ، فإن الحكم يكون مشوبا بالقصور » .

ولذلك يشترط فيمن يتمسك باستمرار عقد المستأجر الأصلي لصالحه بعد موت هذا الأخير أو تركه العين المؤجرة أن لا يكون له مسكن آخر في نفس البلد الذي توجد فيه عين النزاع أو أن يكون لديه مقتضى لاحتجاز مسكن آخر (٨٢مكرر ١٥) ، ويجوز للمحكمة التي يطلب منها الحكم للمدعى باستمرار عقد إيجار عين النزاع لصالحه بعد وفاة مستأجرها الأصلي ، أن تعرض من تلقاء نفسها لبحث ما إذا كان المدعى يحتجز مسكناً آخرًا في نفس البلد دون مقتضى أم لا ، ولا يعد ذلك منها استحداثًا لسبب جديد لأن إجابته طلب المدعى يقتضيها التحقق من عدم احتجازه مسكنًا آخرًا في نفس البلد دون مقتضى (٨٣مكرر ١٦) . فإذا أثبت من يتمسك بامتداد عقد المستأجر لصالحه تواغر سائر الشروط اللازمة لذلك ، كان على خصمه طالب الحكم بانتفاء ذلك العقد أن يثبت احتجازه من يتمسك بالعقد مسكنًا آخرًا في البلد ذاته ، فإذا عجز عن إثبات ذلك رخصت دعواه (٨٣مكرر ١٧) .

**١٧١ مكرر خامس — ( ٤ ) شرط بقاء عقد المستأجر الأصلي قائما حتى وفاته أو تركه العين المؤجرة —** ان النص في المادة ٢٩ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ( المقابلة للمادة ٢١ من قانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ) على أنه : « ٠٠٠ لا ينتهي عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقي فيها زوجه أو ٠٠٠ الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك ٠٠٠ » ، مفاده أن عقد إيجار المسكن لا ينتهي بوفاة المستأجر أو

---

(٨٢مكرر ١٥) في هذا المعنى نقض مدني ١٢ إبريل ١٩٨٨ في الطعن رقم ٢٥٦ سنة ٥١ ق ، ٢٨ يناير ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٧٠٤ سنة ٥٧ ق ، ١٠ ديسمبر ١٩٨٧ في الطعن رقم ١١٤٨ سنة ٥٠ ق ، ١٨ يناير ١٩٨٩ في الطعن رقم ١٨٧٨ وقد جاء فيه أن مناهل الاحتجاز انفراد المستأجر بالسيطرة المادية والقانونية على أكثر من مسكن ( انظر في هذا الشأن ما سيجيء في الجزء الثاني من هذا الكتاب في نبذة ١٦٠ ) .

(٨٢مكرر ١٦) نقض مدني ٣١ ديسمبر ١٩٨٧ في الطعن رقم ٦٤٣ سنة ٥٧ ق .  
(٨٢مكرر ١٧) نقض مدني ١٨ يناير ١٩٨٩ في الطعن رقم ١٨٧٨ سنة ٥٢ ق .

تركه اياه اذا كان أقاربه الذين حصرتهم المادة مقيمين معه فيه وقت الوفاة أو الترك ، وتمسك هؤلاء الأقارب بعد الوفاة أو الترك بامتداد عقد الايجار اليهم وكانوا مستجمعين لبقية الشروط التي استلزمها ، ومقتضى ذلك أن عقد الايجار ينتهى حتما ان لم يكن أحد من هؤلاء الأقارب مقيما مع المستأجر وقت وفاته أو تركه العين المؤجرة انما كانت اقامة هذا القريب بها لاحقة لتلك الوفاة أو ذلك الترك ولم يكن لها وجود من قبل .

وقد اطرده قضاء محكمة النقض على أنه اذا توفى المستأجر في أثناء تمتعه بالامتداد القانوني ولم يكن أحد مقيما معه في العين المؤجرة قبل وفاته ، ثم أقام فيها بعد وفاته أحد أقاربه : فان اقامته هذه تعتبر شغلا للعين دون سند ، وبالتالي غصبا ، فيجوز لمالك العين ولو لم يكن هو المؤجر للمستأجر الأصلي الذي توفى أن يطلب طرد الشاغل الجسديد باعتباره غاصبا وذلك استنادا الى سند ملكيته فقط ودون حاجة الى الاستناد الى عقد الايجار المذكور ، فيقع حينئذ على عاتق المدعى عليه اثبات الاجارة الصادرة الى من توفى واثبات تناقض شروط المادة ٢٩ من ق ٤٩ لسنة ١٩٢٧ فيه (١٨مكرر) .

ومقتضى ذلك أن يشترط لامتداد عقد المستأجر الى من يدعى أنه كان مقيما معه اقامة مستمرة وقت وفاته أو تركه العين المؤجرة أن يكون ذلك العقد مازال قائما حتى الوفاة أو الترك لم يفسخ قضاء أو رضاء لأنه اذا كان المستأجر قد أنهى عقده بإرادته أو حكم ضده بفسخ العقد ، فلا يكون ثمة محل لامتداد ذلك العقد للمدعى (١٨مكرر) .

---

(١٨مكرر) نقض مدنى أول نوفمبر ١٩٨٤ في الطعن رقم ١٠٧٧ سنة ٤٩ ق .

(١٩مكرر) نقض مدنى ٢٥ يناير ١٩٨٩ في الطعن رقم ٨٤١١ سنة ٥١ ق .

١٧٢ — ( ب ) فيما يتعلق بالأماكن المؤجرة لازالة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى — كل هذا فيما يتعلق بالعين المؤجرة للسكن ، ولكن الى أى حد يصدق هذا على الأعيان المؤجرة لغير ذلك من الأغراض كالاستغلال التجارى أو الصناعى الخ ؟

ينطبق فى هذه الحالة أيضا حكم النياية فى الايجار بالنسبة الى كل من كانوا يشاركون المستأجر فى الانتفاع بالعين المؤجرة وقت ابرام عقد الايجار ، فيعتبرون مثله مستأجرين أصليين وتبقى لهم صفتهم هذه ولو توفى هو بعد ذلك أو ترك العين المؤجرة (٨٣) .

ويبقى التساؤل قائما فيما يتعلق بغير هؤلاء ، وبخاصة الأشخاص الذين ذكرتهم المادة ٢١ من القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ ( أو المادة ٢٩ من القانون ١٩٧٧/٤٩ ) .

ويلاحظ أن الحكم الاستثنائى الذى خرج به نص المادة ٢١ من ق ١٩٦٩/٥٢ على حكم القواعد العامة يجب أن يفسر بدقة ، وهو قد ورد مقصورا على عقد ايجار السكن ، فلا يجوز تطبيقه على حالة ايجار أى مكان ليس مسكنا ، فلا يسرى على الأماكن المؤجرة للاستغلال التجارى أو الصناعى الخ . وإنما يسرى عليها حكم القواعد العامة (٨٤)، فينتقل حق الاجارة المتمد قانونا من بعد المستأجر الى ورثته (٨٥) .

---

(٨٣) جنوب القاهرة الابتدائية ( الدائرة ١٢ برئاسة الاستاذ جرجس مسعود وعضوية الاستاذين أحمد عبد الوهاب وصفوت الرصفاوى ) بتاريخ ٣٠ مارس ١٩٦٦ فى القضية رقم ١٩٧٦/٢٢٥ مدنى كلى جنوب .

(٨٤) فى هذا المعنى نقض مدنى ٢٢ نوفمبر ١٩٨٤ فى الطعن رقم ١٣٠ سنة ٤٩ ق ، ٥ ديسمبر ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٣٠ — ٣ — ١٦٢ — ٣٧٠ ، نقض مدنى ٢١ يناير ١٩٧٩ فى الطعن رقم ٩٢ سنة ٨ ق وأيضا جنوب القاهرة الابتدائية الدائرة ٨ فى ١٢ ديسمبر ١٩٧٦ فى القضية رقم ٢٣٨٥ سنة ١٩٧٦ مدنى كلى جنوب القاهرة ( قضية الدكتور زاهر واصف وآخرين ) ، يلاحظ التعديل الذى ورد فى المادة ٢٩ من ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .

(٨٥) نقض مدنى ٢١ مايو ١٩٨٠ فى الطعن رقم ٣٤٦ سنة ٤٩ ق مجلة

وإذا كانت الاجارة معقودة للسكن ولغير السكن معا ، فيسرى حكم المادة ٢١ من ق ١٩٦٩/٥٢ على الجزء المؤجر للسكن (٨٥مكرر) وتخضع اجارة الجزء المؤجر لغير السكن للقواعد العامة ، الا اذا حصلت الوفاة أو الترك بعد نفاذ القانون ١٩٧٧/٤٩ فيسرى على هذا الجزء الأخير حكم المادة ٢٩/٢ منه الذي سيجيء فيما يلي في نبذة ١٧٣ مكرر .

غير أنه يمكن القول بأن الحق في الايجار يندمج بقوة القانون في المستغل التجاري أو الصناعي ( الجدك ) باعتباره أحد العناصر المكونة

---

= القضاة يناير ابريل ١٩٨١ ص ٣٢٧ ، ٢٨ فبراير ١٩٨٣ في الطعن رقم ٨٩١ سنة ٤٨ ق .

(٨٥مكرر) نقض مدني ٢٨ فبراير ١٩٨٣ في الطعن رقم ٨٩١ سنة ٤٨ ق وقد جاء فيه ان الامتداد القانوني المقرر لمصلحة الاشخاص الذين ذكرتهم المادة ٢١ من ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ لا يسرى الا في ايجار المساكن فقط ، فلا يسرى في حالة ايجار المكان الواحد عيادة وسكنا ولو كانت مدة انعقد انتهت وأدركه الابتداء القانوني لصالح المستاجر ، وانما تطبيق على تلك الاماكن المؤجرة لغير السكن ( اي الجزء الذي كان مؤجرا لاستعماله عيادة ) حكم القواعد العامة الواردة في القانون المدني ، نقض مدني ٥ ديسمبر ١٩٧٩ مجموعة احكام النقض ٢٠ - ٢ - ٦٢ .

وفي هذا المعنى أيضا نقض مدني ٢١ مايو ١٩٨٠ في الطعن رقم ٣٤٦ سنة ٤٩ في مجلة القضاة يناير - ابريل ١٩٨١ ص ٣٢٧ ، ٣٢٨ وفي مجموعة احكام النقض ٣١ - ١٤٦٠ - ٢٧٦ وقد جاء فيه أن : « المقرر في قضاء محكمة النقض انه اذا حلا قانون ايجار الاماكن من تنظيم حالة معينة تعين الرجوع فيها الى احكام القانون المدني حتى ولو كانت المدة المتعاقد عليها قد انتهت وأصبح العقد مبتدأ بقوة القانون الخاص ، واذا كان الواقع أخذاً في الدعوى من مدونات الحكم المطعون فيه انه أشير في العقد المؤرخ ... الى ان المين أجرت لاستعمالها مكتبا ومسكنا ، وكان القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ التي حدثت وفاة المستاجر في ظل العمل به حدد المستفيدين من الامتداد القانوني عند وفاة المستاجر فيها يتعلق بعقود ايجار المساكن دون غيرها ، فلا يجوز تطبيق حكمه على ما عقد لغير هذا الغرض وانما تطبيق على تلك الاماكن المؤجرة لغير السكن القواعد العامة الواردة في القانون المدني . واذا كانت المسألة ١/٦٠١ مدني تقضي بان موت المستاجر ليس من شأنه ان ينهي عقد الايجار ، وكان الغرض من ايجار كالمين موضوع الدعوى هو استعمالها مسكنا ومكتبا ، فان الاجارة لا تنتهي بوفاة المستجرة بالنسبة للمكان المؤجر لغير السكن بل ينتقل الحق فيها الى ورثتها ... » .



له متى كان انشاء المتجر أو المصنع قد تم بموافقة المؤجر ، فلا يكون لصيقا بشخص المستأجر ولا ينقضى بموته بل ينتقل مع الجدة الى ورثته كما ينتقل في حالة بيع الجدة الى المشتري وفقا لأحكام القانون رقم ١١ لسنة ١٩٤٠ بشأن بيع ورهن المحال التجارية أو وفقا للمادة ٢/٥٩٤ مدنى (٨٦) .

ويمكن القول بذلك حتى بالنسبة الى الأعيان المؤجرة للسكن اذا كان المؤجر قد رخص أو اذا كان القانون رخص للمستأجر في تأجير العين من باطنه مفروضة (٨٦ مكرر) ، لأن هذا الترخيص يتضمن ترخيصا باستغلال العين في حدود القانون الخاص وعدم اقتصار حق المستأجر على الانتفاع بها شخصيا ، غاذا مات المستأجر الأصلي لم تنقضى معه رخصة الاستغلال لأنها ليست رخصة لاصقة بالشخص كرخصة الانتفاع الشخصي ، فتورث عنه وتستمر العلاقة بين ورثته والمؤجر وبينهم وبين المستأجر من الباطن (٨٦ مكرران) .

---

(٨٦) قرب في هذا المعنى نقض مدنى ١٥ مايو ١٩٧٢ مجموعة أحكام النقض ٢٢ — ٨٣٥ — ١٣٢ .

وبالمعنى ذاته : نقض مدنى ٣١ يناير ١٩٨٥ في الطعن رقم ١٢٥٧ سنة ٤٩ ق الذى أورد أن : « النص فى المادتين ٦٠١ ، ٦٠٢ مدنى يدل على أن الأصل هو أن الإيجار لا ينتهى بموت المستأجر وأن الحقوق الناشئة من العقد والالتزامات المترتبة عليه تنتقل الى ورثته ، فيحق لهم طلب انهاء العقد ، كما يحق لهم طلب استمراره لصالحهم ( نقض مدنى ٢٢ نوفمبر ١٩٨٤ فى الطعن رقم ٩٢٠ سنة ٤٩ ق ، ٧ ابريل ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٣٠ — ٥٥ — ١٦٥ ) ، وهو ما أورده المادة ٢/٢٩ من ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . ولما كان الثابت أن ورثة المستأجر لحل النزاع لم يطلبوا انتهاء عقد الإيجار ، فمن ثم فهو مازال ساريا لصالحهم ، ويحق لهؤلاء الورثة أن يطلبوا تمكينهم من المحل المؤجر واستمرار عقد الإيجار لصالحهم » .

(٨٦ مكرر) نقض مدنى ٢١ ديسمبر ١٩٨٨ فى الطعن رقم ١٢٥٦ لسنة ٥٩ ق وقد جاء فيه أن استعمال المستأجر حقه فى تأجير العين المؤجرة له مفروضة يجعل الإيجار يمتد بعد وفاته لصالح زوجته أو أولاده أو والديه .

(٨٦ مكرران) وقد اخذت بذلك محكمة مصر الابتدائية بتاريخ ٨ يناير ١٩٦٧ فى القضية رقم ٤١٢٥ سنة ١٩٦٥ مدنى كلى مصر ، وفى هذا المعنى =

وقد أورد القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ في المادة ٢٩ منه مثل نص المادة ٢١ من القانون ١٩٦٩/٥٢ مع بعض تعديلات قصد بها أيضا معنى هذا النص الأخير ومع إضافة فقرة جديدة نص فيها صراحة على سريان حكم المادة المذكورة فيما يتعلق بالأماكن المؤجرة لزواله نشاط تجارى أو صناعى أو معنى أو حرفى (٨٦مكرر ثالث) .

فلأوضح النص الجديد أن المقصود بالأقارب حتى الدرجة الثالثة

---

= أيضا استئناف القاهرة ( دائرة ٢٩ إيجارات ) بتاريخ ١٠ نوفمبر ١٩٧٩ في الاستئناف رقم ١٩١ سنة ٩٦ ق وقد جاء فيه أن النصريح بالتأجير من الباطن يجعل الأيجار استغلا لا يورث عن المستاجر وكان ذلك تأييدا لحكم صادر من محكمة شمال القاهرة الابتدائية بتاريخ ٢٨ نوفمبر ١٩٧٨ في الدعوى رقم ٥٢٤٢ لسنة ١٩٧٧ مدنى كلى إيجارات .

وقرب في هذا المعنى بطريق مفهوم المخالفة استئناف القاهرة الدائرة ١٥ إيجارات بتاريخ ٢٦ أكتوبر ١٩٧٤ في الاستئناف رقم ١٥٤٦ سنة ٩١ ق وقد جاء فيه قوله أيا من عدا هؤلاء الأشخاص ( الذين نصت عليهم المادة ٢١ ) من القانون ١٩٦٩/٥٢ ( فلا يحق له الاحتجاج بعقد إيجار المستاجر الاصلى الذى توفى أو ترك العين المؤجرة اليه ، وأنه ثابت من أقوال المستأنف فى دفاعه ومستنداته فى التحقيق المنضم انه لا قرابة له بالمستاجر الاصلى ، وبالتالي لا يجوز له الاحتجاج قبل المستأنف ضد ( المؤجر ) بعقد الإيجار ، كما انه لا يمكنه الادعاء بأنه المستاجر من الباطن أو المنزل له عن عقد الإيجار لأنه لم يقدم الاذن الكتابى الصادر من الملك للمستاجر بالنصريح له بالتأجير من الباطن أو بالمنزل عن عقد الإيجار عملا بالفقرة ( ب ) من المادة ٢٢ من القانون ١٩٦٩/٥٢ .

(٨٦مكرر ثالث) ان المشرع حينما قرر باستمرار العقد بعد وفاة المستاجر عن العين المستعملة فى النشاط التجارى أو الصناعى أو المهنى انما قصد من ذلك حماية ذلك النشاط . والعبرة فى ذلك بحقيقة استعمال العين ، بها اذا كانت تستعمل حقيقة لزواله ذلك النشاط من عديمه . فإذا ما ثبت استغلا لا فى مزاوله النشاط وجب اعمال حكم الفقرة الثانية للنص المذكور ، والعكس اذا ما تحقق استغلا لا للسكنى فتخضع لحكم الفقرة الاولى من المادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ سابقة الذكر ولا يخفى أن واقعة استغلال العين مكتبا أو للسكنى ان هى الا واقعة مادية تثبت بكافة طرق الاثبات القانونية ولو غابرت ما ثبت بالعقد عن القصد من التأجير ( نقض معنى ٢٢ أبريل ١٩٨٢ فى الطعن رقم ١٣٩٦ سنة ٥١ ق ، ١٢ أبريل ١٩٨٠ مجموعة أحكام النقض ٣١ - ١٠٩٣ - ٢١٠ ) .

الأقارب نسباً أو مصاهرة (٨٦مكرررابع) ، وانهم يكون لهم حق الاستمرار في الإجارة . سواء في حالة وفاة المستأجر أو في حالة تركه العين المؤجرة بشرط ثبوت اقامتهم في العين المؤجرة سنة على الأقل قبل الوفاة أو الترك ، ثم نص في الفقرة الثانية ( المادة ٢٩/٢ ) على أنه اذا كانت العين مؤجرة لزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى ، فلا ينتهى العقد بوفاة المستأجر أو تركه العين ويستمر لصالح ورثته أو شركائه في استعمال العين حسب الأحوال ، ولم يكن هذا النص وارداً في مشروع الحكومة ولا فيما أقرته لجنة الاسكان بمجلس الشعب . وقد قصد به أن يستمر العقد في حالة وفاة المستأجر لصالح ورثته اذا لم يكن له شركاء في استغلال العين المؤجرة . فإذا كان له شركاء ، فيستمر العقد لصالح ورثته فيما يتعلق بنصيبه في الشركة ، ولباقى الشركاء كل منهم بنسبة نصيبه . وينطبق ذلك اذا كان المستأجر شركة تضامن ثم انحلت الشركة بسبب وفاة أحد الشريكين فيها ، فيستمر العقد لصالح الشريك الآخر ( ويمكن أن يقال أيضاً باستمراره لصالح ورثة الشريك المتوفى بنسبة نصيبه في الشركة ) . وقد بلورت محكمة النقض مفاد نص المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بفقرتيهما حيث قررت في حكم لها بتاريخ ٢٢ نوفمبر ١٩٨٧ : « وفاة المستأجر الأولى أو تركه العين المؤجرة انما يكون في حالتين : الأولى أن يكون عقد الايجار وارداً على عين للسكنى ، وفي هذه الحالة يستمر العقد بالنسبة الى الأشخاص المذكورين في الفقرة الأولى بالشروط الواردة فيها ، والثانية أن يكون عقد الايجار وارداً على عين لزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى ، وفي هذه الحالة يستمر العقد بالنسبة لورثة المستأجر صاحب النشاط أو شركائه في النشاط ذاته ،

---

(٨٦مكرررابعاً) وقد بين حكم النقض الصادر في ٢٩ نوفمبر ١٩٨٧ في الطعن رقم ٢٧٩ سنة ٥١ ق. المقصود بقرابة المصاهرة ، وكذلك حكم النقض الصادر في ٢ ديسمبر ١٩٨٧ في الطعن رقم ١٨٢٨ سنة ٥٦ ق والذي بين المقصود من كل من قرابة النسب وقرابة المصاهرة .

وفي هاتين الحالتين غقط يلتزم المؤجر بتحرير عقد ايجار لن لهم حق الاستمرار في شغل العين ، واذا كان القانون هو مصدر الحق المقرر في هذه المادة بالنسبة لاستمرار عقد الايجار والتزام المؤجر الوارد فيها ، فان حقها لا يسرى على المستأجرين من الباطن في الحالة المنصوص عليها في المادة ٤٠ بند ب من القانون ذاته ، لأن علاقة هؤلاء المستأجرين بالمؤجرين لهم يحكمها عقد الايجار من الباطن المحرر في شأنها . واذا كان الطاعن يشغل حجرتين بشقة النزاع لممارسة عمله في مهنة الحمامة بهما وذلك بمقتضى عقد ايجار من الباطن ، ومن ثم فهو لا يعد شريكا في نشاط المستأجر الأصلي للشقة لتكون عيادة يزاول فيها مهنته الطبية لتخاير النشاطين واستقلال كل منهما عن الآخر ، فان حكم المادة ٢٩ فقرة ٢ ، ٣ سالفه الذكر لا يسرى في حقه (٨٦مكرر خامسا) . ويجوز لورثة المستأجر متى امتد الايجار لصالحهم أن يستغلوا العين المؤجرة ، سواء بأنفسهم ان كانت لهم معرفة كافية بمهنة أو حرفة مورثهم ، أو بواسطة الغير ممن لهم معرفة بذلك ، على أن يتولى هذا الغير استغلال العين لحسابهم ولو من طريق مشاركتهم (٨٧) . ولا يجوز لهم النزول عن اجارة العين الى الغير (٨٧مكرر) الا اذا توافرت

---

(٨٦مكرر خامسا) نقض مدنى ٢٢ نوفمبر ١٩٨٧ في الطعن رقم ٢٥٨ سنة ٥١ ق .

(٨٧) ويرى الاستاذ انور طلبية ان الغير الذى يعهد اليه باستغلال العين لحساب الورثة ، يجوز له أن يضم على العين لائنة باسمه ، ما لم يشترط عليه الورثة حرمانه من ذلك ، وليس للمؤجر ان يتخذ من وجود لائنة باسم الغير المعهود اليه استغلال العين لحساب الورثة ذليلا على نزولهم الى هذا الاخير عن العين المؤجرة نزولا يخلو المؤجر طلب الاخلاء طالما أن الورثة اثبتوا أن الغير يدير العين لحسابهم ولو من طريق المشاركة ( الحماية سنة ٥٩ المعدادان الخامس والسادس من ٩٣ ) .

(٨٧مكرر) وقد خرج المشرع على ذلك بنص خاص في القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ بشأن المنشآت الطبية حيث نص في المادة ٥ منه على البندا الذى قرره المادة ٢/٢٩ من القانون ١٩٧٧/٤٩ واجاز لورثة الطبيب المستأجر النزول من العين المؤجرة لطبيب مرخص له بمزاولة المهنة ، اذ نصت المادة ٥ المشار اليها على أن « لا ينتهى عقد ايجار المنشأة الطبية =

= بوفاة المستأجر أو تركه العين ، ويستمر لصالح ورثته وشركائه في استعمال العين بحسب الأحوال ، ويجوز له ولورثته من بعده التنازل عنها لطبيب مرخص له بمزاولة المهنة ، وفي جميع الأحوال يلتزم المؤجر بتحرير عقد إيجار لمن لهم حق في الاستمرار في شغل العين .

وقد بلورت محكمة النقض أحكام قانون المنشآت الطبية سالف الذكر في حكمها الصادر في ٢٥ يولييه ١٩٨٩ في الطعن رقم ١٢٦٢ لسنة ٥٥ ق حيث قالت فيه :

« لما كانت المادة الأولى من القانون ٥١ لسنة ١٩٨٦ بتنظيم المنشآت الطبية المعمول به من ٢٦ سبتمبر ١٩٨١ تنص على أن « تعتبر منشأة طبية كل مكان أعد للكشف على المرضى أو علاجهم أو تريضهم أو أقابة الفاقهين ، وتشمل ما يأتي : ( ١ ) العيادة الخاصة وهي كل منشأة يملكها أو يستأجرها أو يديرها طبيب . . . » ، كما تنص المادة ٥ منه على أنه « لا ينهى عقد إيجار المنشأة الطبية بوفاة المستأجر أو تركه العين . . . » ، مما يفاده وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة أن لمستأجر المنشأة الطبية — ولورثته من بعده — التنازل عنها في أي وقت لطبيب ، وينتج هذا التنازل أثره في حق المؤجر ، فيظل عقد إيجار المنشأة قائما ومستمرا لصالح المأجور إلى غاية تسليم المصالح العام على المصلحة الخاصة للمؤجرة ، إذ حرص المشرع على الإبقاء على المنشآت الطبية حتى لا يتأثر نشاطها بوفاة صاحبها أو تنازله عنها — لكي تستمر في أداء الخدمات الطبية للمواطنين ، وهو اعتبار متعلق بالنظام العام ، لتجريم مخالفته بنص المادة ١٦ من القانون ذاته ، وكان يؤدي ذلك أن ورثة الطبيب الذين يستمر لصالحهم عقد استئجار مكان عيادته الخاصة لا يكون لهم بموجب هذه الأحكام الحق في تأجير هذا المكان من باطنهم إلى الغير لاستعماله في نشاط آخر دون إذن كتابي صريح من المالك ، وكان نص المادة ١٩ من ق ١٩٨١/١٣٦ لا يغير من هذا النظر ، كما لا يغير منه أنه قضى لهم ضد المالك قبل ذلك باستمرار انتفاعهم بتلك العين خلفا لورثتهم .

وفي هذا المعنى أيضا ٢٦ أكتوبر ١٩٨١ في الطعن رقم ٣٨١ لسنة ٥٢ ق إذ أورد أنه : « إذ كان الحكم المطعون فيه قد أتم قضاءه بإخلاء الشقة = محل النزاع على سند من أن المستأجر الأصلي بعد أن استعملها كعيادة طبية بدلا من سكن خاص لم يكن يقيم فيها أحد قبل وفاته في سنة ١٩٧٩ أو أن أحدا من الورثة لم يطلب الاستمرار في النشاط المهني الذي كان يزاوله ، فانه يكون قد خالف قاعدة أمرة في القانون متعلقة بالنظام العام ، عناصرها الموضوعية مطروحة على محكمة الموضوع ، مما كان يوجب عليها الحكم في الدعوى — من تلقاء نفسها — على موجبها ، وانه وأن كان الطاعنان قد تمسكا بهذا السبب — تطبيق أحكام القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ الخاص بالمنشآت الطبية — بجلسة المرافعة أمام محكمة النقض ، إلا أنه ولكونه متعلقا بالنظام العام ووárda على ما رفع عنه الطعن ، فانه يتعين قبوله ونقض الحكم لهذا السبب . انتظر أيضا أحكام النقض التالية : =

— ( أ ) نقض مدنى ٢٦ فبراير ١٩٨٩ فى الطعن رقم ٤٨٦ سنة ٥٢ ق :

مستأجر المنشأة الطبية : احقية وراثته من بعده فى التنازل عنها لطبيب —  
تعلق ذلك بالنظام العام ( المواد ١ ، ٥ ، ٦٤ من ق ١٩٨١/٥١ ) .

( ب ) نقض مدنى ١٥ فبراير ١٩٨٩ فى الطعن رقم ٦٨٤ سنة ٥٢ ق :

دعوى المؤجر فى ظل القانون ١٩٧٧/٤٩ بإخلاء العين المؤجرة عبادة  
طبية لتنازل المستأجر عنها دون إذن كتابى صريح منه — صدور القانون  
١٩٨١/٥١ بتنظيم المنشآت الطبية أثناء نظر الاستئناف — اثره — عدم جواز  
الحكم بالإخلاء — عند ذلك ( المادة ٥ من ق ١٩٨١/٥١ ) .

( ج ) نقض مدنى ١٩ أبريل ١٩٨٩ فى الطعن رقم ٢٦٩٦ لسنة

٥٦ ق و ١٠٠ سنة ٥٧ ق :

عقد ايجار المنشأة الطبية — امتداده لصالح ورثة المستأجر الاصلى  
دون اشتراط مشاركتهم له أو ممارسة احدهم مهنة الطب ( ق ١٥ سنة  
١٩٨١ ) وجاء فيه ايضا :

القضاء بإخلاء شقة النزاع لعدم اقامة احد بع المستأجر الاصلى فيها  
قبل وفاته وبعد استعمالها كعبادة وعدم طلب احد من ورثته الاستمرار فى  
مزاولة النشاط المهني — تمسك الطاعنين أمام محكمة النقض بتطبيق احكام  
القانون ٥١ لسنة ١٩٨١ لتعلقته بالنظام العام وباعتبار عناصره الموضوعية  
مطروحة على محكمة الموضوع — قبول الطعن ونقض الحكم .

( د ) نقض مدنى ٢٨ يونيه ١٩٨٩ فى الطعن رقم ١٧١٨ سنة ٥٢ ق :

تنازل الطبيب عن العبادة الطبية المؤجرة له الى طبيب آخر — جائز  
وفقا للقانون ٥١ لسنة ١٩٨١ ، وجوب اعمال حكمة على المنازعات السابقة  
طالما أن المراكز القانونية لم تكن قد استقرت بصور حكم نهائى فيها —  
النص فى العقد على عدم جواز التنازل — لا اثر له .

٢  
اجسرة المنشأة الطبية — استمرارها لصالح الطبيب التنازل اليه —  
لا يشترط فيه أن يكون المتنازل اليه مزاولا للمهنة بالفعل فى تاريخ التنازل .

( هـ ) نقض مدنى ١٨ مايو ١٩٨٩ فى الطعن رقم ١٢٨٦ سنة ٥٢ ق :

عدم جواز التمسك بقواعد الامتداد القانونى لمقتد ايجار المكان  
المستعمل كمنشأة طبية لأول مرة أمام محكمة النقض رغم تعلقها بالنظام العام  
لما يخالفها من واقع كان يجب طرحه على محكمة الموضوع .

( و ) نقض مدنى ٢٥ يوليه ١٩٨٩ فى الطعن رقم ١٢٦٢ سنة ٥٥ ق :

المنشأة الطبية — ماهيتها — المادة الاولى من ق ٥١ لسنة ١٩٨١ — =

= للمستاجر وورثته من بعده التنازل عنها لطبيب مرخص له بمزاولة المهنة —  
اثره — بقاء عقد الإيجار قائما ومستمرا لصالح المتنازل اليه — م ٥ من ق  
١٩٨١/٥١ — مؤدى ذلك عدم جواز تأجير عيادة الطبيب الخاصة من الباطن  
الى الغير لاستعمالها في نشاط آخر دون إذن صريح من الملك .

( ز ) ونقض مننى ٦ يونيو ١٩٨٤ فى الطعن رقم ١٩٥ سنة ٤٩ ق وقد  
جاء فيه أن تأجير جزء من عيادة طبية من الباطن قبل صدور قانون المهن  
الطبية يسرى عليه هذا القانون باثر نورى .

وقد خرج المشرع على المبدأ سالف الذكر ايضا بنص المادة ٣١ من  
ق ١٢٧ لسنة ١٩٥٥ فى شأن مزاولة مهنة الصيدلة المعدلة بالقانون رقم  
٤٤ لسنة ١٩٨٢ حيث نص فيها على ما يلى :

« اذا توفى صاحب الصيدلية جاز أن تدار الصيدلية لصالح الورثة  
إدلة لا تتجاوز عشر سنوات ميلادية .

« وفى حالة وجود أبناء للمتوفى لم يتموا الدراسة فى نهائية المدة  
المشار إليها فى الفقرة السابقة تمتد هذه المدة حتى يبلغ أصغر أبناء المتوفى  
سن السادسة والعشرين أو حتى تخرجه من الجامعة أو أى معهد على من  
درجتها أبهى اقرب .

« ويعين الورثة وكبىلا عنهم تخطر به وزارة الصحة ، على أن تدار  
الصيدلية بمعرفة صيدلى . وتغلق الصيدلية اداريا بعد انتهاء المهلة الممنوحة  
للورثة ، ما لم يتم بيعها لصيدلى .

« وتجدد جميع التراخيص التى تكون قد انقضىت وفقا لهذه المادة قبل  
تعديلها ، ما لم يكن قد تم التصرف فى الصيدلية » .

وقد صار هذا القانون نافذا ابتداء من ٢٥ يونيو ١٩٨٢ وهو اليوم  
التالى لنشره فى الجريدة الرسمية فى العدد ٢٥ منها .

كذلك خرج المشرع على ذلك بنص خاص فى المادة ٢/٥٥ من قانون  
الحماية رقم ١٧ لسنة ١٩٨٢ المعدل بالقانون رقم ٢٢٧ لسنة ١٩٨٤  
— بالنسبة لاستمرار عقد مكتب المحامى بعد وفاته أو تركه المهنة — إذ  
نصت على : « واستثناء من حكم المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١  
يجوز للمحامى أو لورثته التنازل عن حق إيجار مكتب الحماية لمزاولة مهنة  
حرة أو حرفة غير متعلقة للراحة أو مضرة بالصحة » ، وتلك محكمة النقض  
أن هذا النص يدل على أن للمحامى ولورثته من بعده التنازل عن إيجار  
مكتبه فى الحالات الواردة بالنص ، وينتج هذا التنازل اثره فى حق المؤجر ،  
فيظل عقد الإيجار قائما ومستمرا لصالح المتنازل له ، كما أن هذا النص أمر  
بمتعلق بالنظام العلم باعتباره من احكام قوانين إيجار الاماكن الاستثنائية فانه =

في هذا النزول شروط بيع الجدك المخصوص: عليها في المادة ٥٩٤/٢ مدني . وفي هذه الحالة تعتبر وفاة مورثهم ضرورة ملجئة اياهم الى البيع .

أما في حالة ترك المستأجر العين المؤجرة حال حياته ، فلا تمتد الاجارة لمصالح ورثته لأن الورثة لا تثبت لهم الوراثة الا بموت المستأجر ، ولكنها تمتد لمصالح شركائه ان وجدوا ، واذا صدر بعد ذلك حكم بالاخلاء ضد المستأجر الأصلي الذي ترك العين فلا يكون هذا الحكم حجة على من امتد اليه العقد بعد الترك (٨٧مكررثان) . ويصبح

---

= يسرى باثر مباشر ومؤري من تاريخ العمل به على المراكز الغائوية القائمة ولو كانت نافذة في تاريخ سابق على نفاذه (نقض مدني ١٦ مايو ١٩٨٤ في الطعن رقم ١١٦٨ لسنة ٤٧ ق) ، ومادام يجوز لورثة المحاسبي التنازل عن حق ايجار المكتب لزاوله مهنة حرة أو حرفة غير مقلقة للراحة او مضرة بالصحة ، فمن باب أولى يجوز لهم الاحفاظ بحق الاجار وتغيير الاستعمال الى « عيادة » .

ويلاحظ ان هذه الاستثناءات التي اوردها القوانين الثلاثة مسالفة الفكر قد وردت بشأن مزاوولي مهن ثلاثة هي الطب والصيدلة والمحاسبة ، فمنعت ممارسي هذه المهن حقوقا استثنائية ميزتهم بها عن ممارسي المهن الأخرى كالمهندسة والمحاسبة الخ . بل عن مسائر المواطنين على اختلاف مهنتهم ومستوياتهم ، مما يخل بالمساواة التي كفلها الدستور لجميع المواطنين امام القانون ويسمح بالقول بعدم دستورية ورود هذه الاستثناءات في تلك القوانين .

وانذلك رأت اللجنة المشكلة في وزارة الاسكان لمراجعة قوانين ايجار الاماكن واعداد مشروع تعديل لها وجوب الغاء هذه الاستثناءات جميعا ونصت في المادة ٥٥٥ من مشروعها الذي لايزال موضع مناقشة في مجلس الدولة (راجع ما تقدم في نهاية النبعة الاولى من هذا الكتاب ص ١٢ ) ففضمن المشروع في صياغته الأخيرة المعروضة على مجلس الدولة نصا في نهاية مادته الأخيرة وهي المادة ٢٣ على النفاء كل حكم ورد بالقوانين الخاصة مخالفا احكام المادة ٩ من هذا القانون — وهي المادة المقابلة للمادة ٢٥ من القانون رقم ١٣٦/١٩٨١ .

(٨٧مكررثان) نقض مدني ١٣ يونيو ١٩٨١ في الطعن رقم ٥٠٧ سنة ٤٧ ق .



هؤلاء الشركاء مستأجرين أصليين ، ويجوز لهم تحرير عقد ايجار بأسمائهم .

ولأن هذا النص مستحدث في القانون ١٩٧٧/٤٩ ، فهو وإن كان باعتباره قانونا متعلقا بالنظام العام يسرى حتى على العقود التي أبرمت قبل صدوره ، فإنه لا يسرى على حالات الوفاة أو الترك التي وقعت قبل بدء العمل به وفي ظل أحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، ويقتصر تطبيقه على حالات الوفاة أو الترك التي تقع من تاريخ صدوره (٨٨) .

**١٧٢ مكر — طبيعة الحكم المتقدم وتقديره وضرورة التضييق فيه —** يبين مما تقدم أن حكم المادة ٢١ سالف الذكر ومن بعدها حكم المادة ٢٩ من ق ١٩٧٧/٤٩ يجعل لمن كان يقيم مع المستأجر الى حين وفاته أو تركه العين ولمن كان يشاركه في نشاطه المؤجرة من أجله حقا في الاستمرار في الانتفاع بالعين المؤجرة في حدود معينة ، ويخوله الحق في مطالبة المؤجر بأن يحرر له عقد ايجار باسمه .

وظاهر أن في هذا الحكم خروجاً على القواعد العامة لمصلحة من كانوا يقيمون مع المستأجر قبل وفاته أو تركه العين المؤجرة رعاية لهؤلاء الأشخاص الذين كانوا يقيمون اقامة مستقرة مع المستأجر ودون أن يكون لهم مسكن آخر في البلد ذاته ، ولمن كانوا يشاركونه في نشاطه فيها ، وهو يتضمن في الوقت ذاته تقييدا لحق المؤجر في استرداد مزية التصرف في منفعة العين المؤجرة بعد وفاة المستأجر أو تركه العين المؤجرة . وهذا الخروج استثناء وارد على خلاف الأصل ، فيلزم تفسيره وتحديد نطاقه بدقة ، ولا يجوز التوسع فيه البتة .

---

(٨٨) نقض محني ٢١ يناير ١٩٧٩ في الطعن رقم ٩٢ سنة ٤٨ ق .  
وقرب ما تقدم في الهامش ٧٣ .

ويقتضى ذلك تعيين ماهية حق المستفيد من هذا النص وطبيعة حقه في الاستمرار في الانتفاع بالعين المؤجرة بعد وفاة المستأجر أو تركه العين له ، أيعتبر هذا المستفيد مستأجرا أصيلا (٨٨مكرر) تثبت له جميع حقوق المستأجر بما في ذلك حق اشراك غيره في الإقامة معه اشراكا يؤدي الى انتقال حق منفعة العين المؤجرة الى هذا الشريك بعد وفاة ذلك المستفيد الأول أو تركه العين المؤجرة ، ثم ثبوت صفة المستأجر الى ذلك

---

(٨٨مكرر) لم تعتبر محكمة النقض المستفيد من نص المادة ٢١ من ق ١٩٦٩/٥٢ مستأجرا أصليا يستمد حقه من العقد ، وانما اعتبرت ان له حفا في الاستمرار في العين المؤجرة مستمدا من نص تلك المادة فحسب ، واستدلّت على ذلك بما ورد في عجز النص المذكور من إلزام المؤجر بتحرير عقد ايجار للمستفيد المذكور مما يدل — حسب رأيها — على أنه ليس مستأجرا بقتضى عقد الأيجار الاصلى ( نقض مدنى ١٧ مارس ١٩٧٩ مجموعة احكام النقض ٣٠ - ٨٢٣ - ١٥١ ) .

وفي هذا المعنى أيضا نقض مدنى ٢٦ مارس ١٩٨٠ في الطعن رقم ٣٩٦ سنة ٤٦ ب مجلة القضاة يناير أبريل ١٩٨١ ص ٢٨٨ و ٢٨٩ وقد جاء فيه أن اثر العقد يقتصر على طرفيه والخلف العام ، ولئن كان لعقد ايجار المسكن طابع عائلى يتعاضد فيه رب الأسرة على المسكن ليقوم فيه مع باقى أفراد أسرته ، إلا أن رب الأسرة المتعاقد يبقى ، دون أفراد أسرته المقيمين معه — هو الطرف الاصيل في العقد . والنص في المادة ٢١ من القانون ١٩٦٩/٥٢ على أنه « مع عدم الإخلال بحكم المادة . . . » يدل على أن المشرع لم يعتبر المستأجر نائباً عن الأشخاص الذين أوردتهم النص في استئجار العين ، ولذلك نص على استمرار عقد الأيجار لمصلحة من يكون مقبياً منهم مع المستأجر عند وفاته أو تركه العين ، وما كان في حاجة لإيراد هذا الحكم إذا كان يعتبر أن المستأجر قد تعاقد عن نفسه ونிابة عن أفراد أسرته .

ثم قال الحكم بعد ذلك :

« واذا كان الثابت أن الطاعة كانت اiban التعاقد في عقد الأيجار زوجة للمستأجر المطعون عليه ، فإن وجودها معه بالعين المؤجرة منذ بدء الأيجار = لا يجعل منها مستأجرة لها . لما كان ما تقدم ، فليس للطاعة وقد ثبت طاعتها من المطعون عليه المستأجر ، سند للبقاء في العين التى يستأجرها ، ويكون الحكم باخلائها متفقاً وصحيح القانون » .

وترب في هذا المعنى أيضا نقض مدنى ٤ مارس ١٩٨١ في الطعن رقم ١٧١٠ سنة ٥٠ ق .

المستفيد من المستفيد الأول بحيث يجوز لكل مستفيد من هذا النص أن يشترك معه غيره في الإقامة ، فيخوله أن يستمر فيها من بعده وأن يشترك معه غيره فيها ، غيرتب له حقا في الاستمرار فيها هو ومن يرى اشراكه معه الى ما شاء الله ، مع حرمان المالك المؤجر الى الأبد من مزية الانتفاع شخصيا بملكه .

لا يمكن أن يكون قصد المشرع قد اتجه الى ذلك ، فحق أن طبيعة النص الاستثنائية لا تحتل هذا التوسع اللانهائي ، فيتعين فهمه وتفسيره بدقة ، وذلك بأن يقصر تطبيق حكمه على من أقاموا مع المستأجر الأصلي ، سواء كان هذا قد استأجر العين بنفسه أو من طريق من يمكن اعتباره قد ناب عنه نيابة مفترضة قانونا كالزوجة والأولاد ، أما هؤلاء الذين أقاموا مع مستأجر أصيل وأصبح لهم أن يفسدوا من حكم المادة ٢١ من القانون ١٩٦٩/٥٢ أو المادة ٢٩ من القانون ١٩٧٧/٤٩ ، فلا يصح اعتبارهم مستأجرين أصليين (٨٨مكررثان) ، ولا ينطبق على من يقيم معهم حكم المادة المذكورة ، لضرورة وقف مدى

---

(٨٨مكررثان) قرب في هذا المعنى نقض مدني ٣١ ديسمبر ١٩٨٧ في الطعن رقم ٦٤٣ سنة ٥٧ ق وقد قرر أن ابتداء عقد الايجار لا يوجب للمستأجر الأصلي المقيمين معه عند الوفاة أو الترك حق شخصي مقرر لهم لا يحق لغير هؤلاء التحدي به أمام القضاء ، فلا يجوز مثلا لاخته القريب المقيمين الذين لم يكونوا مقيمين ان يتمسكوا بمثل حقه أو يطلبوا مشاركته فيه .

وايضا نقض مدني ١٥ نوفمبر ١٩٨٧ في الطعن رقم ١٤٠ سنة ٥١ ق حيث رفضت المحكمة تطبيق حكم المادة ٤٦ من ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على مستأجر المروث من غير مالكة أو مستأجره الأصلي ، وقررت أن هذا الحكم لا يسرى على عقود الايجار الصادرة من غير مالك العين المروثة أو مستأجرها الأصلي ولو كان المؤجر لهذه العين من الأشخاص الذين خولهم المشرع حق الاستمرار في شغل العين بعد وفاة مستأجرها الأصلي أو تركه لها بمقتضى المادة ٢٩ فقرة أولى من ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ إذ أن هؤلاء الأشخاص وإن اعتبروا في عداد المستأجرين لكونهم يستفيدون من ابتداء عقد ايجار المستأجر الأصلي اليهم ، الا أنهم لا يعتبرون قانونا مستأجرين أصليين في حكم المادة ٤٦ سالفه الذكر .

هذا الحكم عند حد معين وعدم السماح بتسلسل أثره الى ما لا نهاية له سواء من حيث الزمن أو من حيث تعاقب الأشخاص الذين يفيدون منه (٨٩) .

ولا يقدح في ذلك نص المادة ٢١ من القانون ١٩٦٩/٥٢ ذاتها في نهاية فقرتها الأولى ومثلها نص المادة ٣/٢٩ من القانون ١٩٧٧/٤٩ على الزام المؤجر بتحرير عقد ايجار لمن كان يقيم مع المستأجر ، ذلك أنه يبين من الأعمال التحضيرية للقانون أن هذا النص الأخير قد اقترحه

---

(٨٩) ويبدو أن محكمة النقض تذهب الى خلاف ذلك حيث جاء في حكم لها بتاريخ ٢١ فبراير ١٩٧٩ أن النص في المادة ٢١ من ق ١٩٦٩/٥٢ على أنه ... يدل على أن المشرع أفاد من مزية الامتداد القانوني لعقد الإيجار زوجة المستأجر وأولاده والديه المقيمين معه اقامة مستقرة حال وفاته أو تركه المسكن ، دون تحديد لمدة الاقامة — ولما كان النص جاء مطلقا غير مقيد بجبل واحد من المستأجرين ، فإن هذه القاعدة تطرد تطبيقاتها سواء كان المستأجر المتوفى أو التارك هو من أبرم العقد ابتداء مع الملك ، أو من امتد العقد قانونا لصالحه بعد وفاة المستأجر الاصلى أو تركه العين ، يؤيد هذا النظر أن المادة ذاتها في نهاية فقرتها الأولى ألزمت المؤجر بتحرير عقد ايجار لمن كان يقيم مع المستأجر طالما توافرت فيه الشروط التي يستوجبها تأكيداً لحقهم في البقاء بالعين حداً من استئصال أزمة الاسكان . ولما كان ذلك ، وكان الواقع في الدموى حسبما استظهره الحكم المطعون فيه أن زوجة الطاعن كانت تقيم مع والدها المستأجر الاصلى حتى وفاته ، وأن الطاعن أقام مع زوجته حتى مغادرتها البلاد ، فإنه يفدو صاحب حق اصيل في البقاء بالشفقة بالتطبيق لحكم المادة ٢١ آتفة الذكر ( مجموعة أحكام النقض ٣٠ - ٥٧٨ - ١٠٩ ) . وقد أطرده قضاء محكمتنا العليا على ذلك ( انظر نقض مدني ١١ يونيو ١٩٨٠ في الطعن رقم ١٨٩٢ سنة ٤٩ ق ، ٧ مارس ١٩٨١ في الطعن رقم ٤٢٢ سنة ٥٠ ق ، ١٣ يونيو ١٩٨١ في الطعن رقم ٩٨٤ سنة ٤٥ ق ) وفي هذا المعنى أيضاً نقض مدني ٢٤ مايو ١٩٨٤ في الطعن رقم ٥٠٨ سنة ٤٩ ق ، ٥ ابريل ١٩٨٩ في الطعن رقم ٢١٤٧ سنة ٥١ ق ، ١٩ يناير ١٩٨٩ في الطعن رقم ١٧٨٣ سنة ٥١ ق وقد جاء فيه أن الحكم المنصوص عليه في المادة ٢٩ من ق ١٩٧٧/٤٩ يسرى سواء كان المتوفى أو التارك مستأجراً أصلياً أو من امتد العقد قانوناً لصالحه .

انظر أيضاً من هذا القبيل نقض مدني ٢٧ ديسمبر ١٩٨٧ في الطعن رقم ١١٢٣ سنة ٥١ ق وقد قرر أن امتداد عقد ايجار المسكن لصالح زوجة =

عند مناقشة المشروع في مجلس الأمة. العضو السيد الدمرداش محمد المصرى البزہ وقال أن الغرض منه هو تمكين المستأجر الفعلي من ادخال النور أو المياه أو التليفون .. الخ ، وأن السيد رئيس المجلس عندما عرض هذا الاقتراح على التصويت قال والاقتراح الثانى يتعلق بنقطة تحرير عقد جديد لهؤلاء الورثة حتى يستطيعوا عن طريقه تركيب تليفون أو الحصول على ميزات أخرى . وقد وافق المجلس على ذلك ، الأمر الذى يبين منه أن الزام المؤجر بتحرير عقد باسم المستفيد من حكم المادة ٢١ أو المادة ٢٩ سالفتى الذكر انما قصد به تيسير حصول هذا المستفيد على بعض المزايا المكلمة لاقامته فى العين المؤجرة ، ولم يقصد به منحه صفة المستأجر الأصل الذى يحق له أن يشرك غيره معه فى الإقامة توطئة لتحويل هذا الغير حق الاستمرار فى الإقامة فى العين المؤجرة من بعده (٨٩مكرر) .

== المستأجر وأولاده والديه المقيمين معه اقامة مستقرة منذ وفاته أو تركه له يسرى سواء كان المتوفى أو التارك مستأجرا أصليا أو من امتد العقد اليه . وأيضا نقض مدنى ١٧ ديسمبر ١٩٨٧ فى الطعن رقم ١١٢٢ سنة ٥١ ق وقد قرر أن امتداد عقد ايجار المنزل لصالح زوجة المستأجر وأولاده والسديه المقيمين معه اقامة مستقرة عند وفاته أو تركه تسرى سواء كان المتوفى أو التارك مستأجرا أصليا أو من امتد العقد اليه .

وعندى أن هذا المذهب محل نظر للأسباب التى أوردها فى المتن وهى تتضمن الرد على الحجة الأساسية التى استندت اليها محكمة النقض ، ومن العسير على التسليم بأن المشرع قصد بهذا النص انشاء نوع جديد من وقف الاماكن المؤجرة تتداوله الاجيال المتعاقبة ، فضلا عن أن ذلك يفتح باب الاحتيايل على القانون واسما ، اذ يسمح للمستفيد من النص المذكور اذا ما اراد التنازل عن العين المؤجرة الى أى شخص غريب عنه أن يعقد زواجا مدنيا على هذا الشخص ثم يترك له العين ، وهكذا تتداول منفعة العين المؤجرة الى عدة اشخاص متعاقبين من طريق عقود زواج تنتهى بطلاق ثم زواج وطلاق الخ .

(٩١مكرر) وقد قضت محكمة النقض صراحة بأن من امتد اليه مقصد الإيجار ونفا للبادء ٢٩ من ق ٩ لسنة ١٩٧٧ لا يعتبر مستأجرا أصليا ، وبخاصة فيما يتعلق بتطبيق حكم المادة ٦ من هذا القانون (نقض مدنى ١٥ =

وقصارى القول أن المشرع لم يقصد بحكم المادة ٢١ أو المادة ٢٩ أنفتى الذكر السماح بإنشاء سلسلة من الأشخاص الذين يتعاقبون في الانتفاع بالعين المؤجرة الى ما لا نهاية له دون مالكها ، فالمشرع لم يضرر العداء للمالك ولم يقصد حرمانه من الانتفاع بملكه أو من التصرف في منفعة الى الأبد ، وإنما اتجه قصده فقط الى حماية المستأجر والى رعاية من كانوا يقيمون معه هو فقط وقت وفاته أو تركه العين دون أن يمد هذه الرعاية الى من أصبحوا من بعد المستأجر يقيمون مع المقيمين من بعد المقيمين الخ •

يبقى بعد ذلك أن نتساءل حتى مع تحديد نص المادة ٢١ والمادة ٢٩ سالتى الذكر بهذا المعنى ، هل يخول هذا النص المستأجر الحق في أن يشرك معه في الإقامة في العين المؤجرة من يشاء من أقاربه الى الدرجة الثالثة مهما تمددوا وأن يخولهم جميعا من هذا الطريق حق الاستمرار في الاجارة من بعده ، وهل يعتبر هذا النص آمرا أم يجوز الاتفاق على ما يخالفه •

والرأى عندي أن هذا النص لا يخل بالتزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة فيما اتفق عليه أو ما أعدت له بطبيعتها • فإذا اتفق في العقد على أن الفرض من الاجارة استعمال العين المؤجرة في سكنى المستأجر وزوجته وأولاده لا غير ، فإنه لا يجوز للمستأجر أن يسكن معه غير هؤلاء ، وإن فعل فإنه يخالف شروط عقده المعقولة ، ويكون من يقيم معه خلافا لهذا الشرط شريكا له في هذه المخالفة ، فلا يصح أن يترتب له على هذه المخالفة حق في الاستمرار في الايجار من بعد المستأجر •

وطالما أنه مسلم بأن المؤجر يملك أن يصدد الاستعمال السذى يجوز للمستأجر أن يستعمل فيه العين المؤجرة ، وأن هذا التصديق يمكن أن يمنع المستأجر من اشراك غيره معه فى منفعة العين المؤجرة وأن يمنع بالتالى وجود من قد يتمسك بحكم المادة ٢١ أو المادة ٢٩ سالفتى الذكر ، فإنه يمكن القول بأن هذا الحكم ليس متعلقا بالنظام العام ويجوز الاتفاق على خلافه ، فيصح اشتراط المؤجر فى العقد عدم اقامة أحد مع المستأجر أو عدم السماح باقامة غير أشخاص معينين أو عدم أحقية من يقيم مع المستأجر فى الاستمرار فى الاجارة من بعده ، ويكون هذا الشرط صحيحا ونافذا فى حق كل من يدور فى خلدته أن يتمسك بحكم النص المذكور (٨٨٩مكرر) .

(٨٩٩مكرر) انظر فى هذا المعنى استئناف القضاة ( الدائرة ٣٩ اجبارات ) ٢٢ مارس ١٩٨٩ فى الاستئناف رقم ٨٨٥٦ سنة ١٠٥ ق وقد جاء فيه قوله : « ومن ثم فإن الشرط الذى وضعه المستأنف ( المؤجر ) عند تحرير العقد بأن تكون العين لسكنى المستأجر وزوجته فقط — وهو شرط غير مألوف فى عقود الإيجار — انها تستلزم المحكة منه أن المؤجر والمستأجر قد قصدا أن يكون عقد الإيجار لمدة حياة المستأجر وزوجته فقط لكونهما طاعنين فى السن ولا يعولان أحدا من أبنائهما أو أحفادهما ، الامر الذى ترى معه المحكة أن افعال الشرط كان أبرأ جوهريا لدى المتصاقدين حيث أن الإخلال به يفتد العقد ركنا جوهريا منه بل يعد غشا من أحد المتعاقدين يفسد ويبطل ما قصده من وراء الإخلال بهذا الشرط .

« لماذا كان الامر كذلك ووضعنا فى الاعتبار ان زوجة المستأجر الاصلى حين بقيت فى العين المؤجرة كان سنها ٧٨ عاما عند وفاة زوجها ، وكانت تقيم بمفردها فكان من الطبيعى أن تلقى الرعاية من أبنائها وأحفادها خاصة وأنه قد ثبت أنها مريضة بل كان تم نقلها الى دار للمسنين فى ١٩ ديسمبر ١٩٨٤ اذ كان عمرها وقتئذ ٨٤ عاما ، انها دليل على ان الإناء والاقتصاد عجزوا عن رعايتها أو تخفيف وحدتها بعين النزاع ، مما دفعها الى البقاء بدار المسنين حتى توفيت بها فى ٢٦ مايو ١٩٨٧ وشيعت جنازتها منها ، مما يستشف منه أن زعم المستأنف عليه باقائته بعين النزاع بعد وفاة جده لرعاية جدته أنها زعم بصطدم مع الوقائع كما بينتها المحكة سلفا . **والا** سلطنا بانتقاله الى الإقامة بتلك العين ، فإنه يكون قد شارك المستأجرة فى مخالفة الشرط الذى ارضفته مع المؤجر بعدم السماح باقامة أحد غيرها فى عين النزاع ، فيكون ما بدر منها اساءة لاستعمال حقها المستبد من المادة ٢٩ ق ١٩٧٧/٤٩ بقصد الاضرار بالمؤجر لتحقيق مصلحة غير مشروعة طبقا =

وحتى اذا لم يوجد مثل هذا الشرط في العقد ، فان نظرية  
التعسف في استعمال الحق التي كرسها التقنين المدني في المادة ٥ منه ،  
تأبى على المستأجر أن يسيء استعمال حقه بإشراك غيره معه في  
الانتفاع بالعين المؤجرة بقصد حرمان المؤجر من عودة منفعة العين  
المذكورة اليه عند وفاة المستأجر أو تركه تلك العين لأن ذلك يعتبر  
استعمالا للحق بقصد الاضرار بالمؤجر أو على الأقل استعمالا للحق  
لتحقيق مصلحة غير مشروعة (٩٠) .

١٧٢ - أسباب انتهاء العلاقة الايجارية - تقدم أن العلاقة  
الايجارية تنشأ أصلا من عقد ايجار صحيح وفقا للقواعد العامة ،  
ثم اذا انتهت مدة العقد الاتفاقية امتدت العلاقة الايجارية بقوة  
التشريع الخاص ، الا أن يضع المستأجر حدا لها بإرادته أو يصدر  
قانون جديد يلغى ذلك التشريع الخاص ويضع حدا للامتداد القانوني  
لعقود الايجار ، اذ أن هذا التشريع لا يقيد ارادة المستأجر في انتهاء  
العلاقة الايجارية بعد انتهاء مدة العقد الا بموجب مراعاة مواعيد  
التنبية المنصوص عليها في المادة ٥٦٣ مدني ( المادة ١٣ من القانون ١٢١  
لسنة ١٩٤٧ ) ، ولكنه يقيد ارادة المؤجر في ذلك ولا يسمح له بانتهاء  
تلك العلاقة سواء بعد انتهاء مدة العقد الاتفاقية أو قبل انتهائها الا في  
حدود معينة .

ولابد لتبين هذه الحدود على حقيقتها من استعراض الأصل

---

= للمادة ٥ من القانون المدني. وترى المحكمة أن التعسف ثابت من قبل المستأجر  
وشاركة فيه المستأنف عليه ، الأمر الذي يتعارض مع تطبيق المادة ٢٩ من  
ق ١٩٧٧/٤٩ - ان توافرت شروطها - مع تلك القاعدة الاصولية .

وانظر في هذا المعنى أيضا محمد عزى البكرى ، في ايجار وبيع الاماكن  
الخالية طبعة سنة ١٩٨٧ ج ١ ص ٦١٧ نبذة ٥٩ ، والمراجع الأخرى المشار  
إليها فيه .

(٩٠) قرب ما سيجيء في نبذة ٢٠٨ .



العام الذى فرضت عليه حتى يتضح ما استبعد منه بموجب التشريع الخاص ومابقى على أصله .

فنعرض أولا أسباب انتهاء العلاقة الايجارية وفقا للقواعد العامة أو لأحكام القانون المدنى . ثم نتناول أحكام التشريع الخاص وأثرها فى استبعاد بعض تلك الأسباب أو الحد منها أو التشديد فيها .

### ١٧٣ مكر - ( ١ ) أسباب انتهاء العلاقة الايجارية وفقا للقانون

**المدنى -** يؤخذ من القواعد العامة ومن نصوص القانون المدنى المتعلقة بعقد الايجار أن من أركان هذا العقد المدة ، وبالتالى أن الطريق الأصلى لانتهاء العلاقة الايجارية الناشئة من عقد صحيح هو انقضاء المدة ، وأنه توجد الى جانب ذلك أسباب أخرى تنتهى بها تلك العلاقة ، هى أسباب طارئة على طبيعة العقد تسمى أسبابا عارضة لانهائها ، بعضها خاص بعقد الايجار بالذات والبعض الآخر عام يشترك فيه الايجار مع غيره من العقود .

وغيما يتعلق بالسبب العادى أو الأصلى لانتهاء العلاقة الايجارية وهو انقضاء مدة العقد تعرض صور عدة تختلف فيما بينها باختلاف طريقة تحديد تلك المدة ، أى بحسب ما اذا كان العقد معقودا لمدة معينة أو لمدة غير معينة ، وفى الحالة الأولى بحسب ما اذا كانت المدة المعينة قابلة للامتداد بمجرد عدم التنبيه من أحد الطرفين بالرغبة فى 'نهاءه' أم لا . وفى جميع هذه الصور يبقى هناك احتمال تجديد العقد بعد انقضاء مدته تجديدا ضمنيا ببقاء المستأجر فى العين المؤجرة وعدم اعتراض المؤجر على ذلك فى الوقت المناسب اعتراضا يفصح به عن تمسكه بانتهاء العقد ورغبته عن تجديده ، أى أنه من الناحية العملية لا تنتهى العلاقة الايجارية طالمابقى المستأجر فى العين المؤجرة بعد انتهاء مدة العقد مادام المؤجر لم يفصح فى الوقت المناسب عن ارادته التمسك بانتهائها وعدم تجديدها ، أى انها يمكن أن تنتهى بإعلان المؤجر

— في وقت معين — ارادته انهاءها ، ويتم ذلك دون توقف على ارادة المستأجر .

أما الأسباب العارضة أى التى تطرأ على العلاقة الايجارية الناشئة عن عقد صحيح ، فتؤدى الى انتهائها قبل انتهاء مدة العقد ، فالعام منها أى الذى يشترك فيه عقد الايجار مع غيره من العقود يشمل :

( ١ ) التفاسخ أو اتفاق العاقدین على انهاء العقد قبل انقضاء مدته ، ( ٢ ) وتحقق الشرط الفاسخ الصريح ، ( ٣ ) واتحاد ذمة المؤجر وذمة المستأجر ، ( ٤ ) والفسخ لعدم وفاء أحد العاقدین بالتزاماته ، ( ٥ ) وهلاك العين المؤجرة ، ( ٦ ) وإبطال سند ملكية المؤجر أو فسخفه (٩١) .

وهناك أسباب عارضة خاصة ينفرد بها عقد الايجار بالذات وتنتهى بها العلاقة الايجارية ، وقد نص عليها القانون المدنى فى المواد من ٦٠١ الى ٦٠٩ ، وتشمل ما يأتى .

١ — موت المستأجر — الأصل أن الايجار لا ينتهى قبل انقضاء مدته ، لا بموت المؤجر ولا بموت المستأجر . غير أن المشرع خرج على هذا الأصل واستثنى منه حالتين يكون فيهما موت المستأجر مسوغا انهاء العقد قبل انقضاء مدته ، الأولى حالة الايجار الذى لم يعقد الا بسبب حرفة المستأجر أو لاعتبارات أخرى تتعلق بشخصه (٩١مكرر) .

---

(٩١) راجع فى تفاصيل هذه الاسباب كتابنا فى شرح القانون المدنى ج ٣ المجلد الثانى فى عقد الايجار سنة ١٩٨٥ ص ٦٧٩ وما بعدها .

(٩١مكرر) من المقرر فى قضاء النقض أنه لا يكفى لاعتبار أن العقد لم يعقد الا بسبب حرفة المستأجر أو لاعتبار شخصي فيه مجرد النص فى العقد على الحرفة أو الفرض من الاجارة اذ لا يعمد ذلك أن يكون بيانا واقعيا =

فإذا مات المستأجر جاز لورثته أن كان الإيجار بسبب حرفته ، أو لهم وللوَجَر أن كان الإيجار بسبب اعتبارات أخرى تتعلق بشخص المستأجر ( كما في المزارعة ) ، أن يطلبوا إنهاء العقد (٩٢) ، ( المادة ٦٠٢ ) .

والثانية حالة الإيجار الذى لا يتوافر فيه الشرط المتقدم إذا مات المستأجر وأصبحت أعباء العقد أثقل من أن تتحملها موارد الورثة أو أصبح الإيجار مجاوزا حدود حاجتهم ، فيجوز لهم أن يطلبوا إنهاء العقد قبل انقضاء مدته بشروط معينة ( المادة ٦٠١ فقرة ثانية ) (٩٣) .

٢ - **اعسار المستأجر** - الأصل أن اعسار المدين يترتب عليه سقوط آجال ديونه ( المادتان ٢٥٥ و ٢٧٣ مدنى ) غير أن المشرع خرج على هذا الأصل رغبة بالمستأجر المعسر حيث نص في المادة ٦٠٣ فقرة أولى مدنى على أنه « لا يترتب على اعسار المستأجر أجرة لم تستحق » .

ولكنه قدر أن ذلك قد يعرض المؤجر لخطر ضياع تلك الأجرة

---

= لا يدل بذاته على تلاقى نية الطرفين على اعتبار الإيجار منعقدا بسبب الحرفة أو للاعتبارات الشخصية ( نقض مدنى ٧ أبريل ١٩٧٩ فى الطعن رقم ٧٤٤ سنة ٤٧ ق مجموعة أحكام النقض ٣٠ - ٢ - ٥٥ - ١٩٥ ) وإن اعتدال الحكم المطعون فيه بالفرض من الاستعمال المتفق عليه فى العقد دون الواقع الفعلى للنشاط الذى يمارس بالعين وتمت بيعها جذا خطأ فى القانون ( نقض مدنى ٢٢ أبريل ١٩٨٢ فى الطعن رقم ١٣٩٦ سنة ٥١ ق ، ١٢ أبريل ١٩٨٠ فى الطعن رقم ٢٩٢ سنة ٤٩ ق مجموعة أحكام النقض ٣١ - ١٠٩٣ - ٢١ ) .

(٩٢) انظر تطبيقا لذلك فى نقض مدنى ٧ فبراير ١٩٧٩ فى الطعن رقم ٣٥٦ سنة ٤٨ ق ، وأيضا ٣١ يناير ١٩٧٩ فى الطعن رقم ٩٣ سنة ٤٨ ق ، وأيضا ٢٦ أكتوبر سنة ١٩٧٧ فى الطعن رقم ٨٦٢ سنة ٤٣ ق مجموعة أحكام النقض ٢٨ - ١٥٧٣ - ٢٥١ .

(٩٣) انظر مؤلفنا فى عقد الإيجار آتف الذكر نبذة ٢٨٤ .

عليه ، فخلوله في هذه الحالة حق فسخ الايجار ما لم تقدم له في ميعاد مناسب تأمينات تكفل له الوفاء بالأجرة التي لم تحل (٩٤) .

٣ — انتقال ملكية العين المؤجرة الى غير المؤجر — اذا انتقلت ملكية العين المؤجرة اختيارا أو جبرا الى شخص آخر غير المؤجر ، فلا يكون الايجار نافذا في حق المالك الجديد اذا لم يكن له تاريخ ثابت سابق على التصرف الذي نقل الملكية ( المادة ٦٠٤ فقرة أولى مدنى ) .  
فاذا لم يتوافر هذا الشرط جاز للمالك الجديد أن يطلب اخلاء العين بعد التنبيه على مستأجرها بذلك في المواعيد المبينة في المادة ٥٦٣ ( المادة ٦٠٥ فقرة أولى مدنى ) ، أى أن المالك الجديد يجوز له انتهاء العلاقة التأجيرية بآرادته المنفردة ولو قبل انقضاء المدة المعينة لها في عقد الايجار طالما أن هذا العقد ليس له تاريخ ثابت سابق على التصرف الذى نقل الملكية اليه (٩٥) .

٤ — نقل الموظف أو المستخدم — يجوز للموظف أو المستخدم اذا اقتضى عمله أن يغير محل اقامته : أن يطلب انتهاء ايجار مسكنه اذا كان هذا الايجار معين المدة ، على أن يراعى مواعيد التنبيه المبينة في المادة ٥٦٣ مدنى . ويقع باطلا كل اتفاق على غير ذلك ( المادة ٦٠٩ مدنى ) .

فالنقل سبب عارض يخول الموظف أو المستخدم المنقول أن ينهى الايجار قبل انقضاء مدته بآرادته المنفردة (٩٦) .

٥ — الظروف الطارئة المرهقة — تنص المادة ٦٠٨ مدنى على أنه « اذا كان الايجار معين المدة ، جاز لكل من المعاقدين أن يطلب انتهاء

---

(٩٤) المرجع السابق نبذة ٢٨٥ .

(٩٥) المرجع السابق نبذة ٢٧٦ .

(٩٦) المرجع السابق نبذة ٢٨٦ .

العقد قبل انقضاء مدته اذا جدت ظروف خطيرة غير متوقعة من شأنها أن تجعل تنفيذ الإيجار من مبدأ الأمر أو في أثناء سريانه مرهقا ، على أن يراعى من يطلب انتهاء العقد مواعيد التنبيه بالاخلاء المبينة بالمادة ٥٦٣ ، وعلى أن يعوض الطرف الآخر تعويضا عادلا . فاذا كان المؤجر هو الذى يطلب انتهاء العقد ، فلا يجبر المستأجر على رد العين المؤجرة حتى يستوفى التعويض أو يحصل على تأمين كاف » . ويبين منها انه اذا طرأت بعد ابرام عقد الإيجار ظروف تجعل تنفيذه مرهقا لأحد الطرفين ، جاز للأخر مؤجرا كان أو مستأجرا أن يطلب انتهاء العقد بشروط معينة (٩٧) .

٦ - اشتراط المؤجر الحق فى الفسخ اذا احتاج شخصا الى استعمال العين المؤجرة - تنص المادة ٦٠٧ مدنى على أنه اذا اتفق على أنه يجوز للمؤجر أن ينهى العقد اذا جدت له حاجة شخصية للعين ، وجب عليه فى استعمال هذا الحق أن ينبه على المستأجر بالاخلاء فى المواعيد المبينة بالمادة ٥٦٣ ما لم يقض الاتفاق بغير ذلك . ويبين منه أن طروء الحاجة الشخصية لدى المؤجر يجيز له انتهاء العقد اذا كان قد احتاط فيه باشتراط ذلك (٩٨) .

١٧٣ مكرران - ( ب ) اسباب انتهاء العلاقة الايجارية وفقا لقانون ايجار الأماكن - كانت المادة الثانية من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ المعدلة بالقوانين أرقام ١٩٤٩/٧١ و ١٩٥٣/٦٥٧ و ١٩٥٦/٣٥٣ و ١٩٦١/١٧٨ تنص على أن « لا يجوز للمؤجر أن يطلب اخلاء المكان المؤجر ، ولو عند انتهاء المدة المتفق عليها فى العقد ، الا لأحد الأسباب الآتية :

( ١ ) اذا لم يقم المستأجر بوفاء الأجرة المستحقة طبقا لأحكام

---

(٩٧) المرجع السابق نبذة ٢٨٧ .

(٩٨) المرجع السابق نبذة ٢٨٨ .

هذا القانون في خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تكليفه بذلك باعلان على يد محضر أو بكتاب مسجل يسلم له بإيصال .

( ب ) اذا كان المستأجر قد أجر من الباطن المكان المؤجر بغير اذن كتابي صريح من المالك في تاريخ التأجير ، ولا يعمل بالتصريح العام في العقد الأصلي بالتأجير من الباطن الا اذا كان لاحقا لآخر ديسمبر ١٩٤٣ .

( ج ) اذا استعمل المستأجر المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة تتنافى شروط الايجار المعقولة أو تضر بمصلحة المالك .

( د ) اذا ثبت أن المكان المؤجر أصبح آيلا للسقوط ويخشى منه على سلامة السكان .

( هـ ) اذا أراد المالك هدم المكان المؤجر لاعادة بنائه بشكل أوسع يشتمل على عدة مساكن أو عدة محال بشرط أن يشرع في الهدم في بحر شهر من تاريخ الاخلاء ويبدأ في البناء فورا ، والا كان للمستأجر الحق في العودة الى اشغال المحل فضلا عن مطالبة المؤجر بالتعويض « (٩٩) .

وكانت المادة الثالثة منه تنص على أنه « استثناء من أحكام المادة السابقة يجوز للمؤجر فيما يتعلق بالأماكن المؤجرة للسكنى . . أن يبنه على المستأجر بالاخلاء في نهاية المدة اذا كانت هناك ضرورة تلجئه لشنل المكان بنفسه أو بأحد اولاده » .

ويبدو من عبارة الفقرة الأولى من المادة الثانية أنها تحظر على

---

(٩٩) وقد تقدم في نبذة ١٦٦ ان هذا النص قد استبدلت به على التوالي نصوص المادة ٢٢ من القانون ١٩٦٩/٥٢ ثم المادة ٢١ من القانون ١٩٧٧ ، ثم المادة ١٨ من القانون ١٩٨١/١٣٦ ، فراجع نصوصها في تلك النبذة ثم تنظر ما سيجيء بشأنها فيما يلي .

المؤجر انتهاء العلاقة الايجارية حتى بعد انتهاء مدة العقد الا للأسباب المعينة التي ذكرتها المادة والتي يتبادر الى الذهن أنها أوردتها على سبيل الحصر ، حتى أن المشرع عندما أراد أن يضيف في المسادة الثالثة سببا آخر اعتبر ذلك استثناء من حكم المادة السابقة .

وقد كنا نقول في الطبقات الأولى من هذا الكتاب ان الأسباب التي أوردتها المادتان الثانية والثالثة المشار اليهما واردة على سبيل الحصر ، وكان الفقه والقضاء قد أجما على ذلك أيضا (١٠٠) .

وكان يترتب على هذا الاعتبار عدم جواز انتهاء المؤجر العلاقة الايجارية التي تخضع لقانون ايجار الأماكن لأى سبب آخر غير الأسباب المسقة التي نصت عليها المادتان ٢ و ٣ من هذا القانون ، وبخاصة لسبب تحقق الشرط الفاسخ الصريح الوارد في العقد .

غير أننا بعد امعان النظر عقب الطبعة الثالثة في الأسباب الواردة في النصوص المشار اليها وفي الأسباب الأخرى التي لم تشملها هذه النصوص وفي أحكام المحاكم المتعلقة بالشرط الفاسخ الصريح وأثر تحققه في انتهاء العلاقة الايجارية أصبحنا نميل الى عكس ذلك .

تبين لنا بعد امعان النظر في نص المادة الثانية من قانون ايجار الأماكن رقم ١٢١/١٩٤٧ أن الحكم الأساسى الذى تضمنه هذا النص ليس ايراد الأسباب المسوغة للاخلاء كما يتبادر الى الذهن أول الأمر ،

---

(١٠٠) فى هذا المعنى بوجه خالص الجيزة ( الدائرة الاولى ) ٣٠ مايو ١٩٦٦ فى القضية ١٩٦٥/٤٢ ، ١٣ يونيه ١٩٦٦ فى القضية ١٩٦٥/٥٢١ .

وانظر فى هذا المعنى نقض مدنى ٢٨ مايو ١٩٨٠ فى الطعن رقم ١٥٦٢ سنة ٤٩ ق ، عمران ص ٢٧ .

بل هو أولا وقبل كل شيء تقرير الامتداد القانوني لعقود الايجار بعد انقضاء مدتها الاتفاقية بحيث يتمتع على المؤجر انتهاء العلاقة الايجارية من جانبه وحده بمجرد انقضاء مدة العقد المتفق عليها ، أى أن المشرع قصد بذلك استبعاد السبب الأصلي والطبيعى لانتهاء العلاقة الايجارية الا وهو تمسك المؤجر بانقضاء مدة العقد (١٠١) •

كما تبين لنا أن هذا الحكم هو احدى الدعامين الأساسيتين اللتين قام عليهما التشريع الخاص ، تشريع ايجار الأماكن ، وهما :

١ — الامتداد القانوني لجميع عقود ايجار الأماكن بعد انتهاء مدتها الاتفاقية سواء كانت تلك الأماكن مؤجرة مفروشة (١٠١مكرر) أو مؤجرة دون غرض •

٢ — وتحديد أجرة الأماكن تحديدا قانونيا لا تجوز مجاوزته •

وقدر المشرع أن تقريره الامتداد القانوني لعقود الايجار اذا كان يوفر للمستأجر مزية كبرى بضمان السكن له بأجر معتدل قد يصل أحيانا الى أن يكون أجرا زهيدا ويحميه من جشع المالك ومن تعسفه ، فإنه يفعل ذلك على حساب المالك اذ يفرض على الأخير قييدا شديدا في استغلال ملكه والانتفاع به ويسلبه حرية التأجير لمن يشاء بعد انقضاء

---

(١٠١) انتظر في هذا المعنى فاضل حبشى ص ٣٩٠ حيث يقول « والخلاصة أن التفسير السليم للفقرة الاولى من المادة ٢ هو أن المشرع استبعد بهذا النص السبب الطبيعى الذى ينتهى به عقد الايجار وهو انقضاء مدته . غير أن هذه المادة احتفظت ضمنا بجميع الاسباب المعارضة التى ينتهى بها عقد الايجار وأنها اخلال المستأجر بأحد التزاماته وتحقق الشرط الفاسخ الصريح » .

(١٠١مكرر) هذا فى القانون ١٩٤٧/١٢١ فقط وقد عدل فى القوانين التالية له .



مدة العقد السارى ومكنة استرداد الانتفاع بملكه اذا ما احتاج الى أن يستعمله شخصيا ، غاراد بالأحكام التى نص عليها فى المادتين ٢ و ٣ أن يخفف من هذا القيد لا أن يشدد فيه .

فمنص فى المادة الثانية على ثلاثة من الأسباب العارضة العامة لانتهاء الايجار راعى فيها جانب المؤجر ليعوضه بهذه المراعاة عن ارهاقه بحكم الامتداد القانونى الذى سلبه حق التمسك بالسبب الأسمى الطبيعى لانتهاء الايجار ، أعنى حق التمسك بانقضاء مدة العقد . ففى مقابل حرمان المؤجر من هذا الحق الأخير سهل له المشرع اخلاء المستأجر الذى يخل بالتزاماته تسهila جاوز فيه أحكام القانون المام ، فجعل مجرد تأخر المستأجر فى وفاء الأجرة بعد تكليفه بذلك يوجب الحكم باخلائه ، وكذلك وقوع أية مخالفة منه فيما يتعلق بحظر التأجير من الباطن دون اذن من المالك أو بأى التزام من التزاماته المتعلقة بكيفية استعمال العين المؤجرة والمحافظة عليها ، أى أنه جعل انتهاء العلاقة الايجارية فى هذه الأحوال الثلاثة يتم بقوة القانون ويتعين على المحكمة القضاء به فلا يكون لها فى شأنه من سلطة التقدير ما تخولها اياه أحكام القانون العام (١٠٢) .

ويلاحظ أن السبب الثالث من هذه الأسباب الثلاثة أوردته الفقرة ج من المادة الثانية من القانون ١٢١/١٩٤٧ فى عبارة واسعة جدا سمحت للمحاكم بتطبيق حكمها على مخالفة أى شرط من الشروط الواردة فى العقد حتى فى أثناء مدة الامتداد القانونى التالية لانقضاء مدة العقد ، وربت المحاكم على ذلك اعتبار شروط العقد الأسمى ، بما فى ذلك الشرط

---

(١٠٢ و ١٠٣) انظر مع ذلك ما سيجىء فى المباحث التالية عما قضت به التشريعات اللاحقة من توسعة على المستأجر الذى يخل ببعض التزاماته ومن تعبيد لحق المؤجر ولسطة المحكمة فى ايقاع جزاء الاخلال بتلك الالتزامات .

الفاسخ المريح ، سارية على العلاقة الايجارية في مدة الامتداد القانوني ، وجعلت جزاء مخالفة أى منها وجوب الحكم بالاخلاء .

يبين من ذلك أن المشرع لم يقصد بايراد هذه الأسباب الثلاثة أى تضيق على المؤجر ، حتى يقال أنه أوردتها على سبيل الحصر ، بل بالعكس من ذلك خصها بالذكر من بين الأسباب العارضة لانتهاء الايجار ليشدد فيها على المستأجر ، مراعاة لجانب المؤجر وتعويضا للأخير عن حرمانه من التمسك بالسبب الأصلي لانتهاء الايجار (١٠٣) .

فاذا كان المشرع لم يورد في المادتين ٢ و ٣ من القانون ١٩٤٧/١٢١ الأسباب العارضة الأخرى لانتهاء الايجار ، عامة كانت أو خاصة ، فلم يكن ذلك قط بقصد استبعاد هذه الأسباب الأخرى أو تعطيل أثرها ، وانما كان بقصد ترك تلك اسباب الأخرى على حكمها الأصلي دون تضيق فيها أو تخفيف (١٠٤) .

ومما يؤيد ذلك أن المشرع لم يكتف في المادتين ٢ و ٣ من قانون ايجار الأماكن رقم ١٩٤٧/١٢١ بالأسباب الثلاثة التي خصها بالذكر من بين الأسباب التي يعتبرها القانون العام أسبابا عارضة لانتهاء الايجار ، بل أضاف إليها أسبابا ثلاثة أخرى لا يرتب عليها القانون العام هذا الأثر ( الفقرتان د ، هـ من المادة ٢ والمادة ٣ ) ، فكان ذلك دليلا على أنه قصد التوسع في الأسباب العارضة لانتهاء الايجار أكثر مما هي عليه وفقا للقانون العام وذلك في مقابل حرمان المؤجر من التمسك بالسبب الأصلي لانتهاء عقد الايجار وهو انقضاء مدة العقد .

---

(١٠٣) انظر الصفحة السابقة .

(١٠٤) وعلى كل حال فانه من المسلم أنه ليس من أسباب الاخلاء عدم حاجة المستأجر الى العين المؤجرة ، وقد قضت بذلك حكمة استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات بتاريخ ٩ مايو ١٩٧٤ في الاستئناف رقم ٤٨٢١ سنة ٩٠ ق .

ومما يؤكد هذا النظر عرض الأسباب العارضة الأخرى التي لم ينص عليها التشريع الاستثنائي •

فمن الأسباب العارضة العامة لانتهاء الإيجار التماسخ وهلاك العين المؤجرة ، وأحسب أنهما لا يمتثلان مجادلة في أثرهما في انتهاء الإيجار متى حدثا سواء في أثناء مدة العقد أو في أثناء الامتداد القانوني ، ولا يخطر ببال أحد أن يستند إلى نص المادة ٢ من القانون ١٩٤٧/١٢١ للقول بعدم جواز طلب الإخلاء المبني على أحد هذين السببين •

كذلك الأمر بالنسبة إلى اتحاد الذمة وإلى إبطال سند ملكية المؤجر أو فسخه ، فإن عدم إيرادهما في المادة الثانية من القانون الخاص لا يمنع من اعتبارهما سببين لانتهاء العلاقة الإيجارية الخاضعة لحكم ذلك القانون ومن الحكم بالإخلاء بناء على أى منهما • وقد قضت المحاكم فعلا بإنهاء العلاقة الإيجارية باتحاد الذمة لشراء المستأجر العين المؤجرة إليه (١٠٥) ، أو بزوال سند ملكية المؤجر (١٠٦) •

---

(١٠٥) نقض مدني ٢٠ نوفمبر ١٩٥٢ مجموعة أحكام النقض ٤ - ١٢٥ - ٢٠ •

(١٠٦) مصر الابتدائية ٩ أكتوبر ١٩٥٩ في القضية رقم ٨٢٧ لسنة ١٩٥٩ وتلخص وقائعها في أن المؤجر لم يكن قد دفع عند شرائه العين التي قام بتأجيرها فيها بعد بقاء الثمن ، فحكم ضده بفسخ البيع لهذا السبب وعادت العين إلى ملك البائع ، فرفع هذا دعوى الإخلاء على المستأجر أمام دائرة الإيجارات لتأخره في وفاء الأجرة ، فقضت المحكمة بعدم اختصاصها لانعدام العلاقة الإيجارية بين الطرفين نكرا لانقضاء عقد الإيجار بفسخ سند ملكية المؤجر •

ونرى أن هذا الحكم محل نظر ، لأن زوال سند ملكية المؤجر لا يترتب عليه بطلان عقد الإيجار ، بل مجرد عدم تنافذه في حق المالك الأصلي الذي عادت إليه الملكية . وهذا الجزء أى عدم التنفيذ ، مقرر لمصلحة ذلك المالك وحده . فإذا نزل عنه هو وتمسك بالإيجار كان ذلك إقرارا منه بالإيجار يجعل العقد نافذا فيما بينه وبين المستأجر . ولا يجوز للاخير أن يتمسك =

ولم يثر الشك فيما يتعلق بالأسباب العارضة العامة لانتهاء العلاقة  
الاجبارية الا بالنسبة الى تحقق الشرط الفاسخ الصريح . وكان مثاره  
صياغة المادة ٢ فقرة أولى من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ التي أوهمت  
بورود أسباب الاخلاء فيها على سبيل الحصر والاعتقاد بأن الحكم  
باخلاء الأماكن الخاضعة للقانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ لا يكون الا من محكمة  
الايجارات ووفقا لأحكام هذا القانون .

غير أن هذا الاعتراض لم يمنع المحاكم من اعمال الشرط الفاسخ  
الصريح ومن الحكم بناء عليه بطرد المستأجر من العين المؤجرة (١٠٦ مكرر)  
ولا ينقص من قيمة هذا القضاء أن يكون أكثره صادرا من محاكم الأمور  
المستعجلة وبالتطبيق لأحكام القانون العام مادام صادرا بشأن أماكن  
يسرى عليها التشريع الخاص ، ذلك أن هذا القضاء ما كان يجوز له أن  
يفرض بالتشريع الخاص عرض الحائط لو أن هذا التشريع كان يمنع من  
اعمال الشرط الفاسخ الصريح .

والواقع أن التشريع الخاص قد فرض على المستأجر احترام  
شروط العقد جميعا ( المادة ٢ ) ، بما في ذلك الشرط الفاسخ الصريح :  
ولم يرد في أى من نصوصه ما يبطل هذا الشرط الأخير (١٠٧) الذى

---

= بانتهاء العلاقة التاجيرية . ويبدو أن المحكمة التبتس عليها الامر لان الدموى  
المرفوعة اليها كانت دعوى اخلاء ، فلم تر فيها اقراراً للعقد من جانب  
المالك ، وفاتها أن طلب الاخلاء مؤسس على العقد وأنه لا تعارض بين  
التمسك بالعقد واقراره وبين طلب الاخلاء .

(١٠٦ مكرر) قرب من ذلك حكم نقض مدنى ١٤ مايو ١٩٨٠ فى الطعن  
١٢١٢ ، ١٣٩٤ سنة ٤٩ ق ( مجلة القضاء يناير — أبريل ١٩٨١ ص ٣١٨ )  
وقد جاء فيه أن المشرع رأى بمناسبة أزمة الاسكان تقييد حق المؤجر فى طلب  
الاخلاء لانتهاء المدة المتفق عليها او لفسخ العقد الذى ينشأ صحيحا ولم يبطل  
او يفسخ بقوة القانون اثناء محته ، ومغاد ذلك أن المحكمة تعتبر أن تقييد  
حق المؤجر المشار اليه لا يرد فى حالة افساخ العقد بقوة القانون نتيجة  
لتحقيق الشرط الفاسخ الصريح .

(١٠٧) قارن عكس ذلك نقض مدنى ٥ مارس ١٩٨٠ فى الطعن رقم =

يترتب عليه اعتبار العقد مفسوخا بقوة القانون بمجرد وقوع المخالفة التي علق عليها الانفساخ ، ويصبح المستأجر شاعلا العين دون سند وتنحصر عنه الحماية التي أسبغها عليه التشريع الخاص ويجوز طرده وفقا للقواعد العامة ويختص القاضي المستعجل بذلك ، فوق اختصاص المحكمة الابتدائية بالحكم بالاخلاء بناء على المادة ٢ فقرة ج من القانون ١٩٤٧/١٢١ أو ما يقابلها في القوانين اللاحقة التي استبدلت به (١٠٨) .

يبين من هذا العرض أن نص المادة ٢ من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ومن بعده نص المادة ٢٣ من القانون ١٩٦٩/٥٢ وكذلك نص المادة ٣١ من القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ ونص المادة ١٨ من القانون ١٩٨١/١٣٦ لا يمنع من انتهاء العلاقة الايجارية لأى سبب من الأسباب العارضة العامة الأخرى التي لم يرد لها ذكر في تلك النصوص .

وكذلك الأمر بالنسبة الى الأسباب العارضة الخاصة بمعد الايجار التي نص عليها القانون المدنى فى المواد ٦٠١ وما بعدها .

---

= ٥٦٥ سنة ٤٩ ق مجلة القضاة عدد يناير إبريل ١٩٨١ ص ٢٨٠ و ٢٨١ ، وراجع ما سيجىء فى شأنه فى نبذة ١٨١ .

(١٠٨) قضت بذلك محكمة استئناف القاهرة الدائرة ٢٨ ايجارات بتاريخ ١٩٧٦/٥/٣ فى الاستئناف رقم ٢٧٩٠ سسنه ٩١ ق ( المرفوع من اصلاح بغدادى وأحمد حسن بغدادى وآخرين ضد ثريا حسين كابل من نفسها وبصفقتها وآخرين ) وقد جاء فيه : « وحيث انه متى كان ذلك كذلك ، وكان الثابت أن عقد الايجار قد تضمن الشرط الصريح الفاسخ بالبيان السابق الايباء اليه ، وقد قام المؤجرون المستأنفون باعذار المستأنف عليهم ، فان عقد الايجار المؤرخ ٣ نوفمبر ١٩٥٧ الذى يحكم العلاقة بين الطرفين المتأخر من الاجرة فى الميعاد المحدد بمقتضى عقد الايجار بل وطبقا للكتاب المسجل فى ٢٥ مايو ١٩٧٢ بل وحتى يوم ٢٤ فبراير ١٩٧٣ وهو تاريخ الحكم بطرد المستأنف عليهم فى الاستئناف رقم ١٥٢٠ سنة ١٩٧٢ مستعجل مستأنف القاهرة ، ويترتب على ذلك عودة المتعاقدين الى الحالة التى كانوا عليها قبل التعاقد طبقا للمادتين ١٥٨ و ١٦٠ من القانون المدنى ، وبالتالي يتعين القضاء بطرد المستأنف عليهم من العين المؤجرة وتسليمها الى المستأنفين » ( انظر بقية هذا الحكم فى نبذة ١٨١ ) وقد طعن فيه بالنقض رقم ٥٨٤ سنة ٤٦ ق .

فإذا مات المستأجر وكانت الاجارة معقودة لاعتبارات خاصة تتعلق بشخصه ، كما لو روعي في الاجارة أن المستأجر يؤدي خدمات خاصة للمؤجر مثل ادارة مصالحه أو السهر على صحته الخ . فان المادة ٦٠٢ مدنى تخول المؤجر حق انتهاء الاجارة ، ويبقى له هذا الحق حتى في ظل قانون ايجار الأماكن . ولا يصح أن يقال أن ورثة هذا المستأجر يحلون محله في هذه الاجارة ويستفيدون من الامتداد القانونى ويمتنع على المؤجر اخلاؤهم ، لأن المؤجر اذا طلب الاخلاء في هذه الحالة فانه لا يستند في ذلك الى السبب الأسمى الذى حظر التشريع الاستثنائى على المؤجر الاستناد اليه في انتهاء العقد ، وهو انقضاء المدة ، وانما يستند فيه الى سبب عارض خاص لم يقصد التشريع الخاص ابطاله .

كذلك اذا أعسر المستأجر جاز للمؤجر حتى في ظل التشريع الخاص أن يطلب وفقا للمادة ٦٠٣ غقرة أولى مدنى فسخ الايجار ما لم تقدم له في ميعاد مناسب تأمينات تكفل الوفاء بالأجرة التى لم تحل اذ لا يمكن أن ينسب الى واضع التشريع الخاص قصد حرمان المؤجر من هذه الضمانة .

واذا طرأت ظروف تجعل تنفيذ الايجار مرهقا للمؤجر ، بحيث يستحق الأخير رعاية المشرع ويسمح له هذا بطلب فسخ العقد في مقابل تعويض المستأجر تعويضا عادلا ، فهل يمكن القول أن نص المادة ٢ من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أو ما يقابلها في القوانين التالية له يحول دون تطبيق حكم المادة ٦٠٨ مدنى الذى استحدثه المشرع في التقنين المدنى أخذا بمقتضيات العدالة ؟

أما السبب العارض الخاص الذى نصت عليه المادة ٦٠٧ مدنى وهو وجود اتفاق على أن يكون للمؤجر حق انتهاء العقد اذا جدت له حاجة شخصية للمين ، فان المادة ٣ من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ قد عرضت له بادخال تعديلين عليه أحدهما في مصلحة المستأجر والآخر في مصلحة المؤجر ، حفظا للتوازن بين المصلحتين . أما في جانب المؤجر فقد عمم

ذلك التشريع حقه في إنهاء العلاقة الايجارية واخلاء العين حتى في الحالات التي لا يكون فيها المؤجر قد احتفظ لنفسه بهذا الحق في عقد الايجار ، وأما مصلحة المستأجر فقد راعاها بالتشدد في الحاجة التي تطرأ على المؤجر وتسوغ له طلب الاخلاء بأن لم يكتف بما اشترطته المادة ٦٠٧ مدني من أن تكون جدت للمؤجر حاجة شخصية للعين ، أيا كانت تلك الحاجة الشخصية ، بل اشترط أن تكون هناك ضرورة تلجئ المؤجر لشغل المكان بنفسه أو بأحد أولاده ، فترتب على نص المادة ٣ من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ تعطيل حكم المادة ٦٠٧ مدني فيما يتعلق بالامكان التي يسرى عليها التشريع الخاص فقط (١٠٩) .

وليس أدل على أن واضح التشريع الخاص لم يخطر بباله استبعاد الأسباب المعارضة لانتهاء الايجار من نصه في المادة ١٢ من القانون ١٩٤٧/١٢١ على أنه « استثناء من أحكام المادتين ٣٨٩ من القانون المدني الوطني و ٤٧٤ من القانون المدني المختلط تسرى الأحكام المتقدمة على المالك الجديد للمقار ولولم يكن لسند الايجار تاريخ ثابت بوجه رسمي سابق على تاريخ البيع » لأن هذا النص دليل على أنه كان في ذهن واضعه أن العلاقة الايجارية الناشئة من عقد غير ثابت التاريخ قبل انتقال ملكية العين المؤجرة من المؤجر الى المالك الجديد تعتبر غير نافذة في حق الأخير ويجوز له إنهاؤها ، وفقا للمواد ٦٠٤ وما بعدها مدني ، فمرأى ضرورة النص صراحة في المادة ١٢ المذكورة على استبعاد هذا السبب من الأسباب المعارضة لانتهاء العلاقة الايجارية ، فكان ذلك دليلا اضافيا على أن جميع الأسباب المعارضة التي لم يستبعدها التشريع الخاص يبقى لها أثرها في إنهاء العلاقة الايجارية ويجوز بناء عليه طلب اخلاء العين المؤجرة في غير الحالات التي نصت عليها المادتان

---

(١٠٩) ويؤخذ من الغاء نص المادة ٣ سالفه الذكر بعد ذلك بالقانون رقم ١٩٦٥/٢٤ أن المشرع أراد عدم اجازة طلب الاخلاء للمؤجر بسبب حاجته الشخصية الى العين المؤجرة ( انظر ما سيجيء في الصفحة التالية ) .

٢ و ٣ من القانون ١٣١ لسنة ١٩٤٧ ثم من بعدها المادة ٢٣ من القانون ١٩٦٩/٥٢ والمادة ٣١ من القانون ١٩٧٧/٤٩ والمادة ١٨ من القانون ١٩٨١/١٣٦ .

لذلك لا يسعنا الا أن نعتبر أسباب الاخلاء الواردة في هذه المواد جميعا غير واردة على سبيل الحصر (١١٠) .

وحدث أن أسرف بعض ملاك المياني في استعمال الرخصة المخولة لهم بمقتضى الفقرة ٥ من المادة ٢ المشار اليها في طلب الاخلاء بسبب الهدم لاعادة البناء بشكل أوسع ، وكذلك الرخصة المخولة لهم بمقتضى المادة ٣ من القانون ١٩٤٧/١٣١ بطلب الاخلاء للضرورة الملجئة ، وأصبح ذلك خطرا يهدد كثيرا من المستأجرين بالطرد ، فاقضى تدخل المشرع تدخلا حاسما سريعا باصدار القانون رقم ١٩٦٥/٢٤ بالفناء الفقرة ٥ من المادة ٢ والمادة ٣ المشار اليهما أى بالفناء حق المؤجر في اخلاء المستأجر لأى من السببين سالفى الذكر (١١١) . فهاقتصر

---

(١١٠) وفي هذا المعنى نقض مدني ٢١ ديسمبر ١٩٧٥ في الطعن رقم ٧٥٦ سنة ٤٠ ق الوارد ملخصه في نبذة ١٧٨ في الجزء الثاني ، وقد اعتبرت فيه المحكمة مخالفة الحظر الوارد في المادة ١/٥ من القانون ١٩٦٩/٥٢ سببا من أسباب الاخلاء بالرغم من عدم ذكرها بين أسباب الاخلاء التي نصت عليها المادة ٢٣ من ذلك القانون .

وقارن عكس ذلك نقض مدني ٢٠ مارس ١٩٨٥ في الطعن رقم ٥٢٠ سنة ٤٩ ق حيث قررت المحكمة ان المقرر في قضاء هذه المحكمة اعمالا لنص المادة ٣١ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المنطبق على واقعات الدعوى حيث لم تدركها احكام القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ان حالات الاخلاء وردت بها على سبيل الحصر وليس من بينها حالة الاخلاء تنفيذا لقرار هدم صادر من لجنة المنشآت الآيلة للسقوط ، واذا انتهى الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم المطعون فيه الى رفض دعوى الاخلاء تاسيسا على ذلك ، فانه يكون عمل صحيح القانون ( انظر ما سيجيء في نبذة ١٧٣ مكرر ثان ) .

(١١١) غير أن العمل اثبت ضرورة اعادة النص على اجازة الاخلاء بسبب الرغبة في الهدم لاعادة البناء بشكل أوسع مع توفير بعض الضمانات لصالح المستأجر الذي يصير اخلاؤه لهذا السبب .



أسباب الاخلاء التي ينص عليها القانون ١٢١/١٩٤٧ على أربعة فقط .  
ومسلم أنها تعتبر كلها متعلقة بالنظام العام (١١١مكرر) .

وكان يمكن أن يتبادر الى الذهن بعد الغاء المادة ٣ المشار اليها وفقا لما تقدم من أن بيان أسباب الاخلاء في القانون الخاص لا يمنع من اعمال الأسباب العارضة لانتهاء الايجار ، العامة منها والخاصة بالايجار ، كان يمكن أن يتبادر الى الذهن أن الغاء تلك المادة يعيد الى العمل حكم المادة ٦٠٧ مدنى الذى كانت تلك المادة تعطله فيما يتعلق بالإماكن التى يسرى عليها التشريع الخاص ، فيجوز للمؤجر بالرغم من الغاء المادة ٣ المشار اليها طلب اخلاء العين اذا وجدت له حاجة شخصية لها بشرط أن يكون قد احتاط لذلك وأدرج فى عقد الايجار نصا يخوله ذلك . غير أن مثل هذا رأى تدحضه وتستيمده كلية ارادة المشرع الواضحة من المذكرة الايضاحية للقانون رقم ٢٤/١٩٦٥ سالف الذكر حيث يبين منها أن المشرع قصد بهذا القانون الغاء حق المؤجر فى طرد المستأجر للضرورة الملجئة وللهدم لاعادة البناء بشكل أوسع ، مع اعتبار الدعاوى المرفوعة فى هذا الخصوص منتهية بحكم القانون ورد الرسوم الى أصحابها ، أى أن المشرع لم يقصد الى مجرد الغاء المادة ٣ المذكورة فحسب باعتبارها حكما استثنائيا واردا فى قانون ايجار الأماكن بل قصد الغاء حق الاخلاء للحاجة الشخصية من أساسه سواء كما تنظمه المادة ٣ التى تقرر الغاؤها أو كما ينظمه غيرها من النصوص كالمادة ٦٠٧ مدنى .

ولما استبدل المشرع بالقانون رقم ١٢١/١٩٤٧ القانون رقم ٥٢/١٩٦٩ جاء فى هذا الأخير بتعديل جوهري حيث قصر الامتداد القانوني على ايجارات الأماكن المؤجرة غير مفروشة فقط وجعل عقود

---

(١١١مكرر) نقض مدنى ١٩ يناير ١٩٨٠ فى الطعن رقم ١٣٤ سنة ٤٧ ق ، ونقض مدنى ٢٨ مايو ١٩٨٠ فى الطعن رقم ٥٦٣ سنة ٤٩ ق .

ايجار الأماكن المفروضة لا يلحقها الامتداد القانوني ، ثم أقر ما ذهب اليه المشرع في القانون رقم ١٩٦٥/٢٤ من تضيق في أسباب الاخلاء التي ينص عليها القانون الخاص ، فخص في المادة ٢٣ منه على أسباب الاخلاء الثلاثة الأولى التي كانت واردة في المادة ٢ من قانون سنة ١٩٤٧ واستبعد منها النص على السبب الرابع الخاص بالهدم لسبب أيلولة المكان للسقوط حيث استعاض عنه بتنظيم كامل خصص له الباب الثاني من القانون في شأن المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة ( المواد من ٣٠ الى ٣٩ ) ، وعلى ذلك أصبحت أسباب الاخلاء المنصوص عليها في القانون ١٩٦٩/٥٢ في الباب الأول منه الخاص بإيجار الأماكن ثلاثة فقط هي . ١ — عدم وفاء المستأجر بالأجرة ، ٢ — النزول عن الإيجار أو التأجير من الباطن دون اذن كتابي من المالك ، ٣ — اساءة استعمال المكان المؤجر أو مخالفة شروط الإيجار .

وقد أدخل المشرع في القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ على نص المادة ٢٣ سالفه الذكر بعض تعديلات هامة نص عليها في المادة ٣١ منه التي تنقضى بأنه :

« في غير الأماكن المؤجرة مفروضة لا يجوز للمؤجر أن يطلب اخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها في العقد الا لأحد الأسباب الآتية :

( ١ ) اذا لم يقيم المستأجر بوفاء الأجرة المستحقة خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تكليفه بذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بمسلم الوصول دون مظلوف أو باعلان على يد محضر . ولا يحكم بالاخلاء اذا قام المستأجر قبل اقفال باب المرافعة في الدعوى بأداء الأجرة وكسافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية . فاذا تكرر امتناع المستأجر أو تأخره عن الوفاء بالأجرة المستحقة دون مبررات تقدرها المحكمة حكم عليه بالاخلاء .

ولا ينفذ حكم القضاء المستعجل بطرد المستأجر من العين بسبب

التأخير في سداد الأجرة اعمالا للشرط الفاسخ الصريح اذا ما سدد المستأجر الأجرة والمصاريف والأتعاب عند تنفيذ الحكم .

( ب ) اذا أجر المستأجر المكان المؤجر من الباطن أو تنازل عنه أو تركه للغير بأى وجه من الوجوه بغير اذن كتابى صريح من المالك للمستأجر الأصلي وذلك مع عدم الاخلال بأحكام المواد التى تجيز للمستأجر ذلك .

( ج ) اذا استعمل المستأجر المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة تخالف شروط الايجار المعقولة والمتعارف عليها وتضر بمصلحة المؤجر أو استعمله فى غير الأغراض المؤجر من أجلها ، وذلك بعد اعذاره بإعادة الحالة الى ما كانت عليه .

( د ) اذا استعمل المستأجر المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة ضارة بالصحة أو مقلقة للراحة أو منافية للآداب العامة متى ثبت ذلك بحكم قضائى نهائى » .

وظاهر من ذلك أن هذه المادة الجديدة نصت على أسباب الاخلاء الثلاثة التى كانت تنص عليها المادة ٢٣ من القانون ١٩٦٩/٥٢ وأضافت اليها سببا رابعا هو استعمال المستأجر المكان المؤجر بطريقة ضارة بالصحة أو مقلقة للراحة أو منافية للآداب العامة .

وبالإضافة الى ذلك أعاد المشرع فى القانون ١٩٧٧/٤٩ اجازة الاخلاء بسبب الرغبة فى هدم المكان المؤجر لاعادة بنائه بشكل أوسع التى كانت ألغيت بالقانون رقم ١٩٦٥/٢٤ مع تقييدها ببعض القيود التى تحد من ضررها وتغلب نفعها ، ونص على ذلك فى الفصل الأول من الباب الثانى الذى جمع بين هدم المبانى غير السكنية لاعادة بنائها وبين أحكام المنشآت الآيلة للسقوط وترميمها وصيانتها .

١٧٣ مكر ثالث - أسباب الاخلاء في ظل القانون ١٣٦/١٩٨١ -  
وأخيرا أدخل المشرع بالقانون ١٣٦/١٩٨١ تعديلات جوهرية على  
أسباب الاخلاء ، فنص في المادة ١٨ منه على إلغاء المادة ٣١ من القانون  
رقم ٤٩/١٩٧٧ واستبدل بها ما يلي :

« مادة ١٨ - لا يجوز للمؤجر أن يطلب اخلاء المكان ولو انتهت  
المدة المتفق عليها في العقد الا لأحد الأسباب الآتية :

( أ ) الهدم الكلي أو الجزئي للمنشآت الآيلة للسقوط والاخلاء  
المؤقت لمقتضيات الترميم والصيانة وفقا للأحكام المنظمة لذلك  
بالقوانين السارية .

( ب ) اذا لم يقيم المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة خلال  
خمس عشرة يوما من تاريخ تكليفه بذلك بكتاب موصى عليه مصحوب  
بعلم الوصول دون مظلوف أو باعلان على يد محضر . ولا يحكم  
بالاخلاء اذا قام المستأجر قبل اقفال باب المرافعة في الدعوى بأداء  
الأجرة وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية . ولا ينفذ  
حكم القضاء المستعجل بطرد المستأجر من العين بسبب التأخير في سداد  
الأجرة اعمالا للشرط الفاسخ الصريح اذا ما سدد المستأجر الأجرة  
والمصاريف والأتعاب عند تنفيذ الحكم وبشرط أن يتم التنفيذ في مواجهة  
المستأجر . فاذا تكرر امتناع المستأجر أو تأخره في الوفاء بالأجرة  
المستحقة دون مبررات تقدرها المحكمة حكم عليه بالاخلاء أو الطرد  
بحسب الأحوال .

( ج ) اذا ثبت أن المستأجر قد تنازل عن المكان المؤجر أو أجره  
من الباطن بغير اذن كتابي صريح من المالك للمستأجر الأصلي ، أو  
تركه للغير بقصد الاستغناء عنه نهائيا ، وذلك دون اخلاء بالحالات التي  
يجيز فيها القانون للمستأجر تأجير المكان مفروشا أو التنازل عنه

أو تأجيره من الباطن أو تركه لذوى القربى وفقا لأحكام المادة ٣٩ من القانون ١٩٧٧/٤٩ •

( د ) إذا ثبت بحكم قضائى أن المستأجر استعمل المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة مقلقة للراحة أو ضارة بسلامة المبنى أو الصحة العامة أو فى أغراض منافية للآداب العامة متى ثبت ذلك بحكم قضائى نهائى •

ومع عدم الاخلال بالأسباب المشار إليها لا تمتد بقوة القانون عقود إيجار الأماكن المفروشة ، وتلغى المادة ٣١ من القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ وذلك اعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون » •

وبمقارنة هذا النص بنص المادة ٣١ من القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ التى ألغاه القانون الجديد ، فإنه مما يجدر التنويه به :

( أولا ) ان النص الجديد قد صدر أسباب الاخلاء بما أورده فى الفقرة الأولى ، وهو الهدم الكلى أو الجزئى للمنشآت الآيلة للسقوط والاخلاء المؤقت لمقتضبات الترميم والصيانة وفقا للأحكام المنظمة لذلك بالقوانين السارية •

وتصدير أسباب الاخلاء بهذا السبب الذى لم يكن واردا فى نص المادة ٣١ من القانون ١٩٧٧/٤٩ يومهم بأنه سبب جديد استحدثه المشرع بهذا النص وبأنه أحدث بذلك اضافة الى أسباب الاخلاء التى كان ينص عليها القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ فى حين أن الواقع خلاف ذلك ، إذ أن القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ قد خصص الفصل الثانى من الباب الثانى منه ( المواد من ٥٥ الى ٦٤ ) لأحكام المنشآت الآيلة للسقوط ولأحكام الترميم والصيانة • وهذه الأحكام لم يتناولها القانون الجديد بالالغاء ، بل بالعكس من ذلك هو تمد أحال إليها واعتبرها باقية تنظم هذا الموضوع إذ أنه لم يورد فى الفقرة الأولى من المادة ١٨ سالفه الذكر

أى حكم موضوعي ينظم الاخلاء للمهدم الكلى أو الجزئى للمنشآت الآيلة للسقوط أو الاخلاء المؤقت لمقتضيات الترميم والصيانة وانما أحال فى هذا الشأن الى الأحكام المنظمة لذلك بالقوانين السارية ، وفى مقدمة تلك القوانين المواد من ٥٥ الى ٦٤ من القانون رقم ٤٩/١٩٧٧ ، الأمر الذى لا يبين معه أى مقتضى لايراد نص الفقرة الأولى من المادة ١٨ من القانون الجديد .

وإذا قيل أن المشرع قصد بها الاحاطة بأسباب الاخلاء كلها فى نص المادة ١٨ آنفة الذكر ، فإن هذا القول مردود بأن النص المذكور قد أغفل إيراد سبب آخر هام من أسباب الاخلاء التى ينص عليها القانون رقم ٤٩/١٩٧٧ فى المواد من ٤٩ الى ٥٤ منه وهو هدم المباني غير السكنية لإعادة بنائها بشكل أوسع ، ومن شأن اغفال هذا السبب فى المادة ١٨ مع النص فيها على المهدم الكلى أو الجزئى للمنشآت الآيلة للسقوط أن يوهم بأن المشرع لم يعد يعتبر هدم المباني غير السكنية لإعادة بنائها بشكل أوسع سببا مبررا للاخلاء ، فى حين أن الواقع خلاف ذلك إذ أن القانون الجديد قد أبقى على نصوص القانون رقم ٤٩/١٩٧٧ آنفة الذكر ولم يتناولها بالالغاء ، فهى شأنها فى ذلك شأن النصوص المتعلقة باخلاء المنشآت الآيلة للسقوط ، فلا مناص من التسليم بأن القانون الجديد لا يختلف عن القانون رقم ٤٩/١٩٧٧ فى شأن اعتبار هدم المنشآت الآيلة للسقوط وكذلك هدم المباني غير السكنية لإعادة بنائها بشكل أوسع سببين خاصين من أسباب الاخلاء يضافان الى الأسباب الأخرى التى كانت تنص عليها المادة ٣١ من القانون ٤٩/١٩٧٧ ، ولتى أعادت النص عليها المادة ١٨ من القانون الجديد فى فقراتها التالية للفقرة ( أ ) محل هذا التعليق .

( ثانيا ) ان أسباب الاخلاء الأخرى التى كان منصوصا عليها فى القانون ١٩٤٧/١٢١ ، ولتى انتقلت منه الى القانون رقم ٤٩/١٩٧٧ قد نص عليها القانون الجديد فى الفقرات (ب) ، (ج) ، (د) ، من المادة ١٨ منه ، وهى ثلاثة فقط :

١ — عدم إلغاء المستأجر بالأجرة المستحقة .

٢ — النزول عن الايجار أو التآجير من الباطن أو ترك العين المؤجرة للغير دون اذن كتابي من الملك .

٣ — اساءة استعمال المكان المؤجر ، وقد أدخل القانون الجديد تعديلات جوهرية على أحكام هذا السبب الأخير سنعرض لها في موضعها .

ويكفي توافر أى واحد من هذه المسوغات لتبرير الحكم بالاخلاء ، فإذا انبثت دعوى الاخلاء على أكثر من مسوغ واحد كالتآجير في دفع الأجرة واساءة استعمال العين ، فإن اقرار المستأجر بتأخره في دفع الأجرة دون أن يكون لديه مسوغ قانوني لذلك يكفي للحكم عليه بالاخلاء دون حاجة بالمحكمة الى البحث في توافر المسوغات الأخرى التي استند اليها المؤجر (١١٢) .

وتعتبر الحالات الواردة في كل من الفقرات المختلفة للمادة ١٨ من القانون ١٣٦/١٩٨١ ( كما كانت الحالات الواردة في كل من الفقرات المختلفة للمادة ٣١ من القانون ٤٩/١٩٧٧ ) بمثابة طلب قائم بذاته وما يتفرع عنها من صور مختلفة في الفقرة الواحدة مجرد سبب في نطقها (١١٢مكرر) .

---

(١١٢) مصر الابتدائية ٥ مارس ١٩٥٣ ( الدائرة ١٢ ) في القضية رقم ٣٥٤٥ لسنة ١٩٥٣ .

(١١٢مكرر) نقض مسخى ١٣ ابريل ١٩٨٨ في الطعن رقم ٨٢١ سنة ٥١ ق وقد جاء فيه أن الأسباب التي تجيز طلب اخلاء العين المؤجرة في المادة ١٨ من قانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ تعتبر تحديدا للوقائع التي يستند منها المؤجر الحق في طلب الاخلاء ، أى أنها تعتبر طلب الاخلاء هو موضوع الدعوى والواقعة المستند منها هذا الطلب هي سبب الدعوى ، فيجوز تغيير هذا السبب في الاستئناف مادام طلبه باقيا وهو الاخلاء .

وقد أوضحت محكمة النقض ذلك في حكمها الصادر بتاريخ أول فبراير ١٩٨٩ في الطعن رقم ١٠٦٧ سنة ٥٢ ق حيث عرفت الطلب في الدعوى بأنه القرار الذي يطلبه المدعى من القاضي حماية للحق أو الركز القانوني الذي يستهدفه بدعواه ، وعرفت سبب الدعوى بأنه الواقعة أو الوقائع التي يستند منها المدعى الحق في الطلب ، وهو لا يتغير بتغير الأدلة الواقعية أو الحجج القانونية ، وبناء على ذلك قضت بأنه إذ كان البين من الأوراق أن الطاعن قد أقام دعواه بطلب إخلاء العين المؤجرة للطعمون ضده على سند من امتناعه عن الوفاء بالآجرة ومخالفة شروط عقد الإيجار ولرغبته في استكمال بناء الدور العلوي ، فإنه يكون قد استند حقه في الطلب من كل هذه الأسباب ، ولما كانت محكمة أول درجة قد قضت لمصلحة الطاعن بإخلاء العين المؤجرة على سند من ثبوت امتناع الطعمون ضده عن الوفاء بالآجرة وأشارت في أسبابها إلى أنه لا حاجة بعد ذلك لبحث السببين الآخرين ، وكانت محكمة الاستئناف قد قضت بالغاء هذا الشق من الحكم المستأنف لما ثبت لديها من انتفاء واقعة امتناع المستاجر عن الوفاء بالآجرة دون أن تعرض لباتي أسباب طلب الإخلاء التي لم يتنازل عنها الطاعن بل وتيسك بها صراحة أمليها بقوله أنه « ..... » فانهما تكون قد خالفت الشانون وأخطات في تطبيقه .

وانظر تطبيقاً آخرًا لذلك في نقض مخني ٢٦ أكتوبر ١٩٨٨ في الطعن رقم ٢١١ سنة ٥٢ ق . وإذا جيعت صحيفة دعوى الإخلاء بين عدة مستأجرين بعقود مختلفة بسبب تأخرهم في وفاء الآجرة فتعتبر سدة دعاوى مستقلة رغم جمعها في صحيفة واحدة إذ أن تباثل الأسباب لا يمنع من اعتبار الدعاوى متعددة ، فيتعين على المحكمة استظهار التخلف عن وفاء الآجرة المستحقة حتى قتل بلب المرافعة بالنسبة إلى كل مستأجر على حدة ، ولذلك فإن عدم بيان الحكم موقف كل مستأجر على حدة من الآجرة المستحقة عليه وبيان ما سدهه منها وما تبقى عليه في ذاته واعتبارهم مسئولين جميعاً عن الآجرة المستحقة يعتبر خطأ في القانون وقصوراً ( نقض مخني ٢٧ ديسمبر ١٩٨٤ في الطعن رقم ٦٣٠ سنة ٥٤ ق ) .

وقضت محكمة النقض بتاريخ ٢٦ مايو ١٩٨٦ في الطعن رقم ١٢٣٠ سنة ٥٥ ق بأنه : « وأن كانت محكمة الموضوع لا تلك تغيير سبب الدعوى من تلقاء نفسها إلا أن الثالث بالأوراق — أن الدعوى أقيمت بطلب الإخلاء على سببين هما التأخير من الباطن دون إذن كتابي من المالك ، والغصب ، وقد تسك الطعمون ضده في استئنائه بالسببين معاً ، فلا على الحكم الطعمون فيه إذ أقام قضاءه بالإخلاء على الغصب وهو أحد السببين المطروحين على المحكمة الابتدائية ومحكمة الاستئناف ..... » .

وقضت محكمة النقض بأنه إذا رفعت دعوى الإخلاء بناء على حالتين ، وفصلت محكمة أول درجة فيها على أساس إحدى الحالتين ، فلا يجوز لمحكمة ثانية درجة الفصل على أساس الحالة الأخرى ، بل يتعين عليها أن تعبد =



غاذرا رغت الدعوى أمام محكمة أول درجة يطلب الاخلاء للتنازل  
عن الايجار ، جاز بناء الطالب ذاته أمام محكمة ثانى درجة على التترك  
أو التأجير من الباطن لأن ذلك يعتبر مجرد تغيير لسبب الدعوى وحقا  
للمادة ٣٣٥/٣ مراغمات ، ولكن لا يجوز بناء طلب الاخلاء أمام محكمة  
ثانى درجة على تغيير الاستعمال أو مخالفة شروط العقد ، لأن ذلك  
يعتبر طلبا جديدا (١١٣) • وجواز تغيير المدعى سبب الدعوى فى  
الاستئناف لا يمنع تقيد المحكمة بالسبب الذى أقام عليه المدعى دعواه ،  
فلا يجوز لها أن تقضى له بطلبه بناء على سبب مختلف ( نقض مدنى ٢٦  
ديسمبر ١٩٧٩ فى الطعن رقم ٩٨ سنة ٤٩ ق ) •

وتطبيقا لذلك قضت محكمة النقض بأن القضاء برغض دعوى  
الاخلاء المقامة على أحد الأسباب الواردة بالمادة ٢٣ من ق ٥٢ لسنة  
١٩٦٩ المقابلة للمادة ٣١ من ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لا يمنع المؤبر عند

---

= الدعوى لذلك الى اول درجة ( نقض مدنى ٦ يناير ١٩٨٤ فى الطعن رقم  
٧٦٠ سنة ٥١ ق ، نقض مدنى ١٧ ديسمبر ١٩٨١ فى الطعن رقم ٤٨٧ سنة  
٤٣ ق ) •

وقضى ايضا بأن الحالات الواردة فى كل فقرة من المادة ٣١ من ق ٤٩  
لسنة ١٩٧٧ تعتبر بمثابة طلب قائم بذاته وما يتنزع عنها من صور مختلفة  
فى الفترة الواحدة مجرد سبب فى نطاقها ( نقض مدنى ١٣ يناير ١٩٨٢ فى  
الطعن رقم ٩٨٥ سنة ٤٦ ق ، نقض مدنى ٢٧ مايو ١٩٨٢ فى الطعن رقم  
١٠٨٥ سنة ٥١ ق ) •

كذلك قضى بأنه اذا رفضت محكمة أول درجة طلب الاخلاء للتأجير من  
الباطن ، وقضت محكمة ثانى درجة بالاخلاء استنادا الى ترك العين رغم عدم  
استناد المؤجر لهذا السبب ، فانها تكون اخطأت فى القانون ( نقض مدنى  
٢٦ ديسمبر ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٣٠ - ٣ - ٤٠٠ - ٤١٣ ) • كما  
قضى بأن الطرد لانتهااء العقد طلب جديد يختلف عن طلب الطرد للتخلف فى  
سداد الاجرة ( نقض مدنى ٢٢ ديسمبر ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٣٠ -  
٣ - ٣٦٥ - ٤٠٥ ) •

(١١٣) فى هذا المعنى نقض مدنى ١٧ ديسمبر ١٩٨١ - فى الطعن رقم  
٤٨٧ سنة ٤٣ ق ، وايضا ٦ يناير ١٩٨٢ فى الطعن رقم ٧٦٠ سنة ٥١ ق ،  
١٩ ابريل ١٩٧٨ فى الطعن رقم ٥٥١ سنة ٤٤ ق والبكرى ص ٤٩٨ •

استئناف الحكم من اضافة ما يراه من الأسباب الأخرى بتلك المسادة مادام أن طلبه بالاخلاء باقيا على حاله اذ أن التغيير يكون واردا على سبب الدعوى فقط وهو جائز في الاستئناف مادام الطلب باقيا على حاله (١١٣مكرر) .

واذا تضمنت دعوى الاخلاء طلبا أصليا وآخرا احتياطيا وحكمت محكمة أول درجة بالطلب الأصلي ورأت محكمة الاستئناف الغاء هذا الحكم فانه يتمين عليها اعادة الدعوى الى محكمة أول درجة لنظر الطلب الاحتياطي ، وليس لها التصدي لهذا الطلب الذي لم تستنفذ محكمة أول درجة ولايتها بالفصل فيه (١١٣مكرر ثان) .

واذا بنى طلب الاخلاء على أساس التأجير من الباطن والتغيير في الاستعمال ، وقضت محكمة أول درجة بالاخلاء للتأجير من الباطن ، ثم ألغت محكمة الاستئناف حكم محكمة أول درجة ورفضت الاخلاء دون أن تبحث في تغيير الاستعمال ، وقع حكمها خاطئا وكان مستوجب النقض (١١٤) بل انها لو بحثته يكون حكمها خاطئا أيضا لأن طلب الاخلاء على أساس التأجير من الباطن يعتبر طلبا مستقلا عن طلب الاخلاء لتغيير الاستعمال وليس مجرد سبب للطلب الأصلي ، فيعتمد على محكمة ثانية درجة الفصل فيه مادامت محكمة أول درجة لم تفصل فيه (١١٤مكرر) . واذا أقيمت الدعوى بالاخلاء على أكثر من سبب

---

(١١٣مكرر) نقض مدني ١٣ ديسمبر ١٩٨٧ في الطعن رقم ٩٣٠ سنة ٥١ ق .

(١١٣مكرر ثان) نقض مدني ٢ نوفمبر ١٩٨٧ في الطعن رقم ١٠٤٦ سنة ٥٢ ق .

(١١٤) نقض مدني ١٢ مايو ١٩٧٩ مجموعة احكام النقض ٣٠ — ٢ — ٣٢٨ — ٢٤٤ ، ١٧ ديسمبر ١٩٨١ في الطعن رقم ٤٨٧ سنة ٤٢ ق ، ٦ يناير ١٩٨٢ في الطعن رقم ٧٦٠ سنة ٥١ ق .  
(١١٤مكرر) نقض مدني ٦ يناير ١٩٨٢ في الطعن رقم ٧٦٠ سنة ٥١ ق ، ٢٦ ديسمبر ١٩٧٩ في الطعن رقم ٩٨ سنة ٤٩ ق ( عمران ص ٢٨ ) ، قارن عكس ذلك نقض مدني ١٨ نوفمبر ١٩٨٢ في الطعن رقم ٥٢٦ سنة ٤٨ ق .

وقضى بالاخلاء على سند من أحد هذه الأسباب ، فاستأنف المستأجر ، ترتب على استئنائه نقل الدعوى الى محكمة الاستئناف بكافة أسبابها طالما لم يتنازل المؤجر عن التمسك بها . فإذا قضت المحكمة الاستئنافية بالاخلاء على سبب آخر من الأسباب التي تمسك بها المؤجر سواء أمام محكمة أول درجة أو في الاستئناف ، فيكون حكمها صادف صحيح القانون (١١٤ مكرراول) .

ومتى غير المؤجر سبب دعوى الاخلاء ، فإن هذا التغيير يجعل الدعوى تخضع لأحكام السبب الجديد ، فإن تأسيس دعوى الاخلاء على حكم المادة ٢٣ من ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المقابلة للمادة ٣١ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ثم استبداله به تأسيسها على حكم المادة ٨ من ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ التي تحظر احتجاز أكثر من مسكن دون مقتضى في البلد الواحد ، يترتب عليه أنه بعد أن كان طلب الاخلاء على الأساس الأول للمؤجر وحده ، يصبح على الأساس الثاني له ولكل ذي مصلحة في الاخلاء (١١٤ مكررثان) ، ولا يملك تغيير سبب الدعوى الا المدعى ذاته ، ولا تملك المحكمة تغييره من تلقاء ذاتها (١١٤ مكررثالث) .

( ثالثا ) فليس صحيحا أن المشرع ضمن المادة ١٨ من القانون ١٩٨١/١٣٦ جميع أسباب الاخلاء بل انه هو ذاته قد نص على أسباب أخرى للاخلاء في نصوص أخرى منه ، كنص المادة ١٧ على انتهاء عقود التأجير لغير المصريين بانتهاء المدد المحددة قانونا لاقامتهم في البلاد ، ونص المادة ٢/٢٢ على الزام المستأجر الذي يقيم بناء يتكون من أكثر

---

(١١٤ مكرراول) نقض مدني ٧ فبراير ١٩٨٧ في الطعن رقم ٢٠٨٤ سنة ٥١ ق ، ٢٣ أبريل ١٩٨٨ في الطعن رقم ٨٢١ سنة ٥١ ق ، ١٨ نوفمبر ١٩٨٢ في الطعن رقم ٥٢٦ سنة ٤٨ ق .  
(١١٤ مكررثان) نقض مدني ٢٣ ديسمبر ١٩٨٧ في الطعن رقم ٤٣٠ سنة ٥٠ ق .  
(١١٤ مكررثالث) نقض مدني ٢ يونيو ١٩٨٨ في الطعن رقم ٢٢٣٧ سنة ٥٢ ق .

من ثلاث وحدات بإخلاء مسكنه الذي يستأجره أو توفير مسكن بدلا منه في ملكه للمؤجر أو أحد أقاربه حتى الدرجة الثالثة .

هذا فضلا عما قرره من التزامات على عاتق المستأجر جعل الإخلال بها سببا يجيز للمؤجر طلب الإخلاء كالنص في المادة ٨ من القانون ١٩٧٧/٤٩ على حظر احتجاز أكثر من مسكن في البلد الواحد دون مقتضى . فهذا سبب للإخلاء لم يرد عليه النص في المادة ١٨ من القانون رقم ١٩٨١/١٣٦ (١١٤مكرر) .

يضاف الى ذلك ما نصت عليه المادة ٤٠ ( أ ) من القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ من حق المستأجر الذي يؤجر مسكنه من باطنه مدة اقامته المؤقتة خارج الجمهورية في انتهاء عقد الايجار من الباطن عند عودته للإقامة في الجمهورية ، وكذلك ما نصت عليه المادة ٣٩/٤ من حق المالك المؤجر الذي يؤجر مسكنه لمدة اقامته المؤقتة خارج الجمهورية في انتهاء عقد الإجارة عند عودته (١١٥) .

ولذلك سنتناول فيما يلي ( أولا ) الأسباب الثلاثة للإخلاء التي نصت عليها المادة ١٨ سالفه الذكر ، ونلحق بها حكم الشرط الفاسخ الصريح ، ثم نتناول بعد ذلك السببين الجديدين اللذين نص عليهما القانون ١٩٨١/١٣٦ في المادتين ١٧ و ٢٢/٢ منه المشار اليهما آنفا ، ونرجى دراسة الإخلاء بسبب مخالفة حظر المنصوص عليه في المادة ٨ من القانون ١٩٧٧/٤٩ الى الفصل المتعلق بالالتزامات الخاصة

---

(١١٤مكرر) انظر في شأنه نقض مدني ٣١ ديسمبر ١٩٧٥ مجموعة احكام النقض ٢٦ - ١٧٦٧ - ٣٢٩ .  
(١١٥) وستتناول هذا السبب للإخلاء عند الكلام عن قيود التأجير بغروشا .

أما أسباب الإخلاء التي كلفت نص عليها القوانين الخاصة السابقة والتي استبعدت من القانون الحالي ، فيمكن الرجوع اليها بمفصلة مع اجتهادات الفقه والقضاء بشأنها في الطبعة الرابعة من هذا الكتاب سنة ١٩٦٦ من ص ٦٧ الى ٥٧٦ .

المفروضة على المستأجر ، ونرجى الى القسم الثانى من هذا الكتاب دراسة الاخلاء بسبب الهدم الكلى أو الجزئى للمنشآت الآيلة للسقوط ، والاخلاء بسبب الهدم لاعادة البناء بشكل أوسع . أما حق المالك أو المستأجر الذى يؤجر سكنه لمدة اقامته المؤقتة خارج الجمهورية فسنتناوله عند عرض قيود التأجير مفروشا .

ويلاحظ أن مسوغات الاخلاء جميعا سواء ما نص عليه التشريع الخاص وما لم ينص عليه ، انما تخول المؤجر حق طلب اخلاء المستأجر فى ظروف معينة ولا تفرض عليه واجبا ، ففى قيد تقرر تبطلت له ، وبعبارة أخرى فان النص على بعض هذه المسوغات فى التشريع الخاص يجوز الاتساق على ما يخالفه ، أى أنه يجوز الاتفاق فى عقد الايجار ذاته على أن لا يكون للمؤجر حق طلب الاخلاء اذا توافر لديه مسوغ معين من تلك المسوغات أو اذا توافر لديه أى واحد منها (١١٦) . ويجوز للمؤجر بعد تحقق مسوغ الاخلاء أن ينزل عن حقه فى استعماله صراحة أو ضمنا .

وفى جميع هذه الحالات يقترب على الحكم بالاخلاء انحلال عقد الايجار وانهاؤه وسقوط حق المستأجر فى الامتداد القانونى وبالتالى زوال سبب التزام المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع وبترك العين فى يد الأخير ويصبح المستأجر ملتزما بردها بمجرد صدور الحكم ما لم يخوله القانون أو حكم القاضى أجلا لذلك ، ولذا فان الحكم بالاخلاء يستتبع حتما الحكم بالتسليم (١١٧) .

### ( تم بعون الله الجزء الأول ويليه ان شاء الله الجزء الثانى )

(١١٦) انظر فى هذا المعنى بالنسبة لصحة النزول عن رخصة الاخلاء بسبب الضرورة للجنة مصر ٢٣ ابريل ١٩٥١ الحلقة ٣١ - ١٧٦٦ - ٥١١ .

(١١٧) مصر الدائرة الرابعة ٢١ ابريل ١٩٥٦ فى القضية رقم ٥١٤٨ سنة ١٩٥٥ ، ٧ ديسمبر ١٩٥٧ حكبان فى القضيتين ٢١٩٥ و ٣٩٠٢ سنة ١٩٥٧ ، ( الدائرة ٤٣ ) ٨ اكتوبر ١٩٦٢ فى القضية رقم ٢٢٦٧ سنة ١٩٦٢ ، ٢٥ يونيه ١٩٦٢ فى القضية رقم ٣٠٧٢ سنة ١٩٦١ .

## ملحق الجزء الاول

قانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المالك والمستاجر

باسم الشعب

رئيس الجمهورية

قرر مجلس الشعب القانون الآتي نصه ، وقد أصدرناه :

### الباب الأول

في إيجار الأماكن

### الفصل الأول

### أحكام عامة

مادة ١ - فيما عدا الأراضي الفضاء تسري أحكام هذا الباب على الأماكن وأجزاء الأماكن على اختلاف أنواعها المعدة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض ، سواء كانت مفروشة أو غير مفروشة ، مؤجرة من المالك أو من غيره ، وذلك في عواصم المحافظات والبلاد المعتمدة مدنا بالتطبيق لأحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٧٥ بإصدار قانون نظام الحكم المحلي والقوانين المعدلة له .

ويجوز بقرار من وزير الإسكان والتعمير مد نطاق سريان أحكامه كلها أو بعضها على القرى بناء على اقتراح المجلس المحلي للمحافظة وكذلك على المناطق السكنية التي لا ينطبق عليهما نظام الحكم المحلي المشار إليه ، ولا يكون لهذا القرار أثر على الأجرة المتعاقد عليها قبل صدوره .

مادة ٢ - لا تسرى أحكام هذا الباب على :

( أ ) المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت وغيرها من المساكن التي تشغل بسبب العمل .

(ب) المساكن التي تشغل بتصاريح اشغال مؤقتة لمواجهة حالات الطوارئ، والضرورة . ويصدر بتحديد تلك الحالات وشروط الانتفاع بهذه المساكن قرار من وزير الاسكان والتعمير .

مادة ٣ - يحظر على المرخص لهم في اقامة مبان أو أجزاء منها من المستوى الفاخر الاستفادة من النظم أو الميزات الخاصة بتوزيع أو صرف أو تيسير الحصول على مواد البناء .

ويتولى ملاك هذه المباني بممرقتهم وعلى نفقتهم استيراد ما يلزم لها من مواد البناء أو شرائها من المواد المستوردة أو من المواد المنتجة محليا بالأسعار المعالية بعد الوفاء باحتياجات المستويات الأخرى من الاسكان .

مادة ٤ - تسرى أحكام هذا الباب على الأماكن التي ينشئها . اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون ، مستأجرو الأراضي الفضاء على هذه الأراضي بترخيص كتابي من مالكيها متى توافرت الشروط الآتية :

( أ ) أن يكون الترخيص تاليا لتاريخ العمل بهذا القانون .

(ب) أن تكون المباني شاغلة لنسبة مقدار خمسين في المائة ( ٥٠٪ ) على الأقل من الحد الأقصى المسموح بالارتفاع به مسطحا وارتفاعا وفقا لأحكام قانون توجييه وتنظيم أعمال البناء .

(ج) ألا يقل مسطح المباني المخصصة للسكنى على ثلاثة أرباع مجموع مسطحات المباني .

وإذا انتهى عقد ايجار الأرض الفضاء لأي سبب من الأسباب

استمر من أنشأ الأماكن المقامة عليها أو من استأجرها منه بحسب الأحوال شاغلا لهذه الأماكن بالأجرة المحددة قانونا .

مادة ٥ — تختص المحاكم العادية دون غيرها بالفصل في المنازعات التي تنشأ عن تطبيق أحكام هذا القانون .

مادة ٦ — يعد في حكم المستأجر في تطبيق أحكام هذا الباب مالك المقار المنزوعة ملكيته بالنسبة الى ما يشغله من هذا المقار .

وتعتبر الأماكن الصادر في شأنها قرارات استيلاء لشغلها مؤجره الى الجهات التي تم الاستيلاء لصالحها .

مادة ٧ — للعامل المنقول الى بلد بدلا من عامل آخر في ذات جهة العمل حق الأولوية على غيره في استئجار المسكن الذي كان يشغله هذا العامل اذا قام باعلان المؤجر في مدى أسبوعين على الأكثر من تاريخ الاخلاء برغبته في ذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول ، على أن يعزز ذلك عن طريق الجهة التي يعمل بها المتبادلان ، ويحظر على المالك التعاقد قبل انقضاء هذه المدة .

وعلى العامل المنقول الى بلد آخر أن يحل المسكن الذي كان يشغله بمجرد حصوله على مسكن في البلد المنقول اليه ، ألا اذا قامت ضرورة ملجئة تمنع من اخلاء مسكنه .

وفي البلد الواحد يجوز تبادل الوحدات السكنية بين مستأجر وآخر وذلك في البلاد وبين الأحياء وطبقا للحالات ووفقا للقواعد والشروط والجراءات والضمانات التي يحددها قرار من وزير الاسكان والتعمير .

مادة ٨ — لا يجوز للشخص أن يحتجز في البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتضى .



ولا يجوز ابقاء المساكن المعدة للاستغلال خالية مدة تزيد على أربعة أشهر اذا تقدم لاستئجارها مستأجر بالأجرة القانونية .

ويعتبر في حكم ابقاء المساكن خالية القراخى عمدا عن اعدادها للاستغلال .

وفي هذه الحالة يجوز للمحافظ المختص التنبيه على المالك بكتاب موصى عليه بطم وصول لاعداد البناء للاستغلال في المهلة التي يحددها له ، فاذا انقضت هذه المهلة دون ذلك كان للمحافظ أن يمهّد الى إحدى الجهات القيام باعداد البناء للاستغلال على حساب المالك وفقا للقواعد التي يصدر بها قرار من وزير الاسكان والتعمير ، ويكون للمبالغ المستحقه لهذه الجهة حق امتياز على المبنى الذي قامت باستكماله من ذات مرتبة الامتياز المقرر بالمادة ١١٤٨ من القانون المدنى .

ويكون للجهة المشار اليها تأجير وحدات المبنى التي لم يسبق تأجيرها واقتضاء أجرة وحدات المبنى جميعه الى أن تستوفى المبالغ التي أنفقتها والمصروفات الادارية ، ويحق للمالك أن يحصل على ٢٠٪ من تلك الأجرة شهريا .

مادة ٩ - يستمر العمل بالأحكام المحددة للأجرة والأحكام المقررة على مخالفتها بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن ايجار الأماكن وتنظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين والقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير بعض الاعفاءات من الضريبة على العقارات الجنية وخفض الايجارات بمقدار الاعفاءات ، والقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد ايجار الأماكن والقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ في شأن تخفيض ايجار الأماكن والقانون رقم ١٩٦٩/٥٢ في شأن ايجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين والقوانين المعدلة لها ، وذلك بالنسبة الى نطاق سريان كل منها .

## الفصل الثاني

### في تقدير وتحديد الأجرة

مادة ١٠ - يجب على من يرغب في اقامة مبنى أن يرفق بطلب الترخيص له بالبناء المقدم الى الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بيانا بقيمة الأرض والمباني ومواصفات البناء ومقترحاته عن أجرة المبنى وتوزيعها على وحداته وما يدل على أداء مبلغ ٥٠٠ قرش عن كل وحدة من هذه الوحدات ، ويحتسب هذا المبلغ ضمن تكاليف المبنى وتخصص حصيلة هذا المبلغ للاتفاق منه على أغراض لجنة تحديد الايجارات أو الطعن في قراراتها وفقا للنظام الذى يصدر به قرار من وزير الاسكان والتعمير .

وتكون البيانات المشار اليها والموضحة باللائحة التنفيذية متممة للمستندات اللازمة للحصول على الترخيص المشار اليه طبقا لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء والقرارات المنفذة له .

مادة ١١ - يتضمن قرار الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بالموافقة على اقامة البناء تقدير الأجرة الاجمالية للمبنى وفقا لأحكام الواردة فى هذا الباب وتوزيعها على وحدات المبنى ويصرف ترخيص البناء موضحا به قرار التقدير والتوزيع وعلى أساسه يتم التعاقد بين المؤجر والمستأجر الى أن يتم تحديد الأجرة طبقا لأحكام هذا الباب .

ويكون التقدير المبدئى للأجرة وفقا للقرارات التى يصدرها وزير الاسكان والتعمير فى شأن تحديد مستويات ومواصفات المباني وأسس تكاليفها التقديرية وفقا لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ .

مادة ١٢ — يتولى تحديد أجرة الأماكن الخاضعة لأحكام هذا القانون وتوزيعها على وحداته لجان يصدر بتشكيلها قرار من المحافظ المختص من اثنين من المهندسين المعماريين أو المدنيين المقيدتين بنقابة المهندسين ومن جهتين مختلفتين وأحد العاملين المختصين بربط أو تحصيل الضريبة على العقارات المبنية وعضوين يختارهما المجلس المحلي المختص من غير أعضائه أحدهما من الملاك والآخر من المستأجرين ، وتكون رئاستها للأقدم من المهندسين ، ويشترط لصحة انعقادها حضور أحد المهندسين والعضو المختص بربط أو تحصيل الضريبة وأحد العضوين المختارين ، وتصدر قرارات اللجنة بأغلبية أصوات الحاضرين وعند التساوى يرجح رأى الجانب الذى منه الرئيس .

ويؤدى أعضاء اللجان قبل مباشرة أعمالهم يمينا أمام المحافظ بأن يؤدوا أعمالهم بصدق وأمانة .

ويصدر وزير الاسكان والتعمير قرارا بالقواعد والاجراءات التى تنظم أعمال هذه اللجان وطريقة اخطار ذوى الشأن بقراراتها الصادرة فى شأن تحديد الأجرة .

مادة ١٣ — على مالك البناء فى موعد لا يجاوز ثلاثين يوما من تاريخ نفاذ أول عقد ايجار أية وحدة من وحدات المبنى أو من تاريخ شغلها لأول مرة بأية صورة من صور الاشغال أن يخطر اللجنة المشار إليها فى المادة السابقة والتى يقع فى دائرتها المبنى لتقوم بتحديد أجرته وتوزيعها على وحداته بمعد مراجعة ما تم انجازه ومطابقته للمواصفات الصادر على أساسها موافقة لجنة توجيه استثمارات أعمال البناء ، وترخيص المباني .

وللمستأجر أن يخطر اللجنة المذكورة بشغله المكن المؤجر بكتساب موصى عليه .

وتنظم اللائحة التنفيذية إجراءات اخطار المالك والمستأجر للجنة .

ويجوز للجنة أن تقوم بالتقدير من تلقاء نفسها أو بناء على اخطار من الجهة المختصة بحصر العقارات المبنية .

ويلتزم المالك بتسليم العين المؤجرة سالحة للاستعمال في المواعيد المتفق عليها والاجاز للمستأجر بعد اعذار المالك استكمال الأعمال الناقصة بترخيص من قاضى الأمور المستعجلة مع خصم التكاليف من الأجرة .

مادة ١٤ - تقدر أجرة المبنى المرخص في اقامته من تاريخ العمل بهذا القانون على الأسس التالية :

( أ ) صافي عائد استثمار العقار بواقع ٧٪ ( سبعة في المائة ) من قيمة الأرض والمباني .

(ب) مقابل استهلاك رأس المال ومصروفات الاصلاحات والصيانة والادارة بواقع ٣٪ ( ثلاثة في المائة ) من قيمة المباني .

ومع مراعاة الاعفاءات المقررة في شأن الضريبة على العقارات المبنية يضاف الى الأجرة المحددة وفقاً لما تقدم ما يخصها من الضرائب العقارية الأصلية والاضافية ، كل ذلك مع عدم الاخلال بأحكام القوانين الأخرى الخاصة بالتزامات كل من المؤجرين والمستأجرين بشأن الضرائب والرسوم .

ويلتزم المستأجر بأداء هذه الضرائب والرسوم الى المؤجر مع الأجرة الشهرية ويترتب على عدم الوفاء بها نفس النتائج المترتبة على عدم سداد الأجرة .

مادة ١٥ - يكون تحديد أجرة المباني بعد انشائها على أساس

تقدير قيمة الأرض وفقاً لثمن المثل في عام ١٩٧٤ مع زيادة سنوية مقدارها ٧٪ (سبعة في المائة) لحين البناء ، وتقدر قيمة المباني وفقاً للتكلفة الفعلية وقت البناء ، وذلك دون التقيد بالأجرة البدئية المقدرة للمبنى قبل انشائه مع الالتزام بمستوى المباني المبين بالمواصفة الصادر على أساسها ترخيص البناء ودون اعتداد بأية زيادة في المواصفات أثناء التنفيذ •

وتحسب كامل قيمة الأرض والمباني والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق العامة في حالة البناء على كل المساحة المسموح بالبناء عليها واستيفاء الارتفاع طبقاً للقيود المفروضة على المنطقة وأحكام قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء وغيره من القوانين واللوائح •

أما في حالة البناء على كل المساحة المسموح بالبناء عليها مع عدم استكمال المبنى الحد الأقصى المسموح به لارتفاع البناء تحسب كل قيمة المباني المنشأة كما تحسب قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق بنسبة ما يقام فعلاً من أدوار إلى العدد الكلي للأدوار التي تسمح بها قيود الارتفاع المشار إليها ، ويجوز في بعض المناطق تعديل هذه النسبة بما يتفق وصقع الموقع وظروف العمران وذلك بقرار من المجلس المحلي المختص •

وإذا كان البناء لا يشغل غير جزء من الأرض المسموح بالبناء عليها فلا يحسب في تقدير الإيجار من قيمة الأرض إلا القدر المخصص لمنفعة البناء فقط بشرط تحديد هذا القدر بفواصل ثابتة وإلا فلا تحسب سوى المساحة المبنى عليها بالفعل •

مادة ١٦ - يعاد تقدير قيمة الأرض عند تحديد الأجرة في حالة تملية البناء وذلك إذا تمت التعلية بعد سنتين على الأقل من تاريخ انشاء المباني الأصلية أو في حالة ما إذا طرأ على العقار ما يستوجب تطبيق أحكام القوانين السارية في شأن مقابل التحسين • وفي هذه الحالة تكون

اعادة تقدير قيمة الأرض بقصد تحديد أجره المبانى المستجدة فقط .

مادة ١٧ — تكون قرارات لجان تحديد الأجرة نافذة رغم الطعن عليها ، وتعتبر نهائية إذا لم يطعن عليها في الميعاد .

مادة ١٨ (١) — يكون الطعن على قرارات لجان تحديد الأجرة خلال ثلاثين يوما من تاريخ الاخطار بصدر قرار اللجنة أمام المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها المكان المؤجر ويلحق بتشكيلها مهندس معمارى أو مدنى مقيد بنقابة المهندسين من الدرجة الثانية على الأقل ومن غير القائلين بتحديد الأجرة يختاره المحافظ لمدة سنتين قابلة للتجديد ولا يكون له صوت معدود في المداولة .

ويحلف المهندس يمينا أمام احدى دوائر الاستئناف المختصة بأن يؤدى عمله بصدق وأمانة .

مادة ١٩ — على قلم كتاب المحكمة اخطار جميع المستأجرين لباقى وحدات المبنى بالطعن وبالجلسة المحددة لنظره وذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول .

ويترتب على قبول الطعن اعادة النظر في تقدير أجره بلقى الوحدات التى شملها قرار لجنة تحديد الأجرة ويعتبر الحكم الصادر فى الطعن ملزما لكل من المالك والمستأجرين .

مادة ٢٠ (٢) — لا يجوز الطعن فى الحكم الصادر من المحكمة المشار اليها فى المادة ( ١٨ ) الا لخطأ فى تطبيق القانون .

---

(٢٠١) نصت المادة ٥ من القانون ١٩٨١/١٣٦ على عدم سريان هاتين المادتين على الطعون التى تخضع له .

ويكون الطعن أمام محكمة الاستئناف خلال ثلاثين يوما من تاريخ صدوره. الحكم وذلك بصحيفة تقدم الى قلم كتاب المحكمة يوضح بها أسماء الخصوم ومحال اقامتهم وتاريخ الحكم المطعون عليه وأوجه الطعن .

• ويكون حكمها غير قابل للطعن فيه بأى وجه من أوجه الطعن .

مادة ٢١ - اذا لم تكن العين مؤجرة وقت صدور قرار لجنة تحديد الأجرة . جاز لأول مستأجر لها أن يطعن على هذا القرار خلال ثلاثين يوما من تاريخ نفاذ عقده .

وفي هذه الحالة يقتصر أثر الحكم الصادر في الطعن على أجرة الوحدة التي يشغلها الطاعن وحدها دون باقى وحدات المبني .

مادة ٢٢ - يلتزم المستأجر في حالة تحديد الأجرة بالزيادة عما هو منصوص عليه في العقد ، بأداء الفرق مقسما على أقساط شهرية لمدة مساوية للمدة التي استحق عنها أو بسداده كاملا اذا أراد اخلاء العين المؤجرة قبل انقضاء المدة المذكورة .

وعلى المؤجر أن يرد الى المستأجر غرق الأجرة عند تحديدها بما يقل عما هو منصوص عليه في العقد وبالطريقة المنصوص عليها في الفقرة السابقة .

مادة ٢٣ - في الأحوال التي يتم فيها تفسير استعمال العين المؤجرة بعد تاريخ العمل بهذا القانون وبموافقة المالك ، الى غير أغراض السكنى تتراد الأجرة القانونية بنسبة ٢٠٠٪ للمباني المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ ، ١٠٠٪ للمباني المنشأة منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ وقيل ٥٠ نوفمبر سنة ١٩٦١ ، ٧٥٪ للمباني المنشأة منذ ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ حتى تاريخ العمل بهذا القانون ، ٥٠٪ للمباني التي يرخص في اقامتها اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون .

### الفصل الثالث

#### في التزامات المؤجر والمستأجر

مادة ٢٤ — اعتباراً من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون تبرم عقود الايجار كتابة ويجب اثبات تاريخها بمأمورية الشهر العقاري الكائن بدائرتها العين المؤجرة •

ويلزم المؤجر عند تأجير أى مبنى أو وحدة منه أن يثبت في عقد الايجار تاريخ ورقم وجهة اصدار ترخيص البناء ومقدار الأجرة المقدرة للوحدة المؤجرة وفقاً للمادة ( ١١ ) من هذا القانون ، وذلك بالنسبة للمباني الخاضعة لنظام الأجرة المحدثية •

ويجوز للمستأجر اثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الاثبات •

ويحظر على المؤجر ابرام أكثر من عقد ايجار واحد للمبنى أو الوحدة منه وفي حالة المخالفة يقع باطلا العقد أو العقود اللاحقة للعقد الأول •

مادة ٢٥ — لا يجوز أن يزيد مقدار التأمين الذى يدفعه المستأجر على ما يماثل أجرة شهرين • ويسرى هذا الحكم على عقود الايجار القائمة وقت العمل بهذا القانون وللمستأجر الحق فى استرداد الزيادة فى قيمة التأمين بخصمها مباشرة من الأجرة مقسطة على سنة أو حتى نهاية العقد أو عند اخلاء العين المؤجرة أيهما أقرب وذلك بغير حاجة الى اللجوء الى القضاء •

مادة ٢٦ — لا يجوز للمؤجر مالكا كان أو مستأجرا ، بالذات أو بالواسطة ، اقتضاء أى مقابل أو أتعاب بسبب تحرير العقد أو أى مبلغ



اضافى خارج نطاق عقد الايجار زيادة على التأمين والأجرة المنصوص عليها في العقد .

كما لا يجوز بأية صورة من الصور للمؤجر أن يتقاضى أى مقدم ايجار (٣) .

مادة ٢٧ - يجب أن يتم الوفاء بالأجرة المحددة وما فى حكمها كاملة الى المؤجر طبقا لأحكام هذا الباب فى موعد لا يجاوز الأسبوع الأول من الشهر المستحقة عنه أو الموعد المتفق عليه فى العقد وذلك بايصال مثبتة فيه قيمة الأجرة .

فاذا امتنع المؤجر عن استلام الأجرة واعطاء سند المخالصة عنها ، غللمستأجر قبل مضى ١٥ ( خمسة عشر ) يوما من تاريخ الاستحقاق أن يخطر المؤجر بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم وصول لتسلمها خلال أسبوع ، فاذا لم يتسلمها خلال هذا الميعاد يودع المسأجر الأجرة دون رسوم خلال الأسبوع التالى خزانة مأمورية العوائد المختصة .

وفى المسدن والقرى التى لا توجد بها مأموريات عوائد ، يتم الايداع بخزينة الوحدة المحلية الواقع فى دائرتها العقار .

وعلى كل من المسأجر والجهة المودع لديها الأجرة اخطار المؤجر بهذا الايداع بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم وصول .

ومع عدم المساس بما يكون للمؤجر من حقوق أخرى يعتبر ايصال الايداع سندا لبراء دمة المسأجر من قيمة الأجرة المستحقة بالقدر المودع .

---

(٣) نصت المادة ٦ من القانون ١٣٦/١٩٨١ على عدم سرعان حكم الفقرة الاخرى من المادة ٢٦ من القانون ١٩٧٧/٤٩ على مقدم الايجار الذى يتقاضاه المالك وفقا للمادة ٦ سالفة الذكر .

وعلى الجهة المودع لديها الأجرة أداء الأجرة المودعة للمؤجر غور طلبها دون قيد أو شرط أو إجراءات .

مادة ٢٨ — لا يجوز حرمان المستأجر من أى حق من حقوقه أو منحه من أية ميزة كان ينتفع بها .

ولقضى الأمور المستعجلة أن يأذن للمستأجر في هذه الحالة باعادة الحق أو الميزة على حساب المؤجر خصما من الأجرة المستحقة وذلك بعد اعدار المؤجر باعادتها الى ما كانت عليه في وقت مناسب .

ويجوز للجهة التي تحدد بقرار من المحافظ القيام بتنفيذ الأعمال اللازمة لاعادة الحق أو الميزة التي أنزم بها المالك بموجب الحكم الصادر في هذا الشأن وذلك على نفقة المالك على أن تقتضى النفقات منه بالطريق الاداري .

ومع ذلك اذا أصبح التزام المؤجر مرهقا أو غير متناسب مع مايقبله العقار من أجرة ، غفى هذه الحالة يجوز للقاضي أن يوزع تكلفة الاعادة على كل من المؤجر والمستأجر .

فاذا تبين عدم امكان اعادة الحق أو الميزة ، جاز للمحكمة الابتدائية الواقع في دائرتها العقار بناء على طلب المستأجر انقاص الأجرة بما يقابل الحق أو الميزة .

مادة ٢٩ — مع عدم الاخلال بحكم المادة ( ٨ ) من هذا القانون لا ينتهي عقد ايجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين اذا بقى فيها زوجه أو أولاده أو أى من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك ، وفيما عدا هؤلاء من اقارب المستأجر نسبيا أو مصاهرة حتى الدرجة الثالثة ، يشترط لاستمرار عقد الايجار اقامتهم في المسكن مدة سنة على الأقل سابقة على وفاة المستأجر أو تركه العين أو مدة تسفله للمسكن أيتهما أقل .

فاذا كانت العين مؤجرة لزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى  
أو حرفى فلا ينتهى العقد بولاء المستأجر أو تركه العين ويستمر لصالح  
ورثته وشركائه فى استعمال العين بحسب الأحوال •

وفى جميع الأحوال يلتزم المؤجر بتحرير عقد ايجار لمن لهم حق  
فى الاستمرار فى شغل العين ويلتزم هؤلاء الشاغلون بطريق التضامن  
بكافة أحكام العقد •

مادة ٣٠ — استثناء من حكم المادة ( ٦٠٤ ) من القانون المدنى  
تسرى عقود الايجار القائمة على المالك الجديد للمعار ولو لم يكن لمد  
الايجار تاريخ ثابت بوجه رسمى سابق على تاريخ انتقال الملكية •

مادة ٣١ — فى غير الأماكن المؤجرة مفروشة لا يجوز للمؤجر أن  
يطلب اخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها فى العقد الا لأحد  
الأسباب الآتية :

( أ ) اذا لم يقم المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة خلال خمسة  
عشر يوما من تاريخ تكليفه بذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم  
الوصول دون مظروف أو باعلان على يد محضر • ولا يحكم بالاخلاء  
اذا قام المستأجر قبل اقبال باب المرافعة فى الدعوى بأداء الأجرة وكافة  
ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية • فاذا تكرر امتناع المستأجر  
أو تأخره عن الوفاء بالأجرة المستحقة دون مبررات تقدرها المحكمة  
حكم عليه بالاخلاء •

ولا ينفذ حكم القضاء المستعجل بطرد المستأجر من العين بسبب  
التأخير فى سداد الأجرة اعمالا للشرط الفاسخ الصريح اذا ما سدد  
المستأجر الأجرة والمصاريف والإتعاب عند تنفيذ الحكم •

( ب ) اذا أجر المستأجر المكان المؤجر من الباطن أو تنازل عنه  
أو تركه للغير ، بأى وجه من الوجوه بغير إذن كتابى صريح من المالك

للمستأجر الأصلي وذلك مع عدم الاخلال بأحكام المواد التي تجيز للمستأجر ذلك .

( ج ) اذا استعمل المستأجر المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة تخالف شروط الايجار المعقولة والمتعارف عليها وتضر بمصلحة المؤجر أو استعمله في غير الأغراض المؤجر من أجلها ، وذلك بعد اذاره بإعادة الحالة الى ما كانت عليه .

( د ) اذا استعمل المستأجر المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة ضارة بالصحة أو مقلقة للراحة أو منافية للآداب العامة متى ثبت ذلك بحكم قضائي نهائي (٤) .

مادة ٣٢ — يجوز للمالك زيادة عدد الوحدات السكنية في المبنى المؤجر بالاضافة أو التعلية ولو كان عقد الايجار يمنع ذلك ولا يخل هذا بحق المستأجر في اسقاط الأجرة ان كان لذلك محل .

ويجوز بحكم من قاضى الأمور المستعجلة الترخيص باخلاء وهدم ما قد يعترض الاضافة أو التعلية من أجزاء الأماكن غير السكنية ، بشرط تعويض ذوى الشأن واعطائهم حق العودة ، وفقاً لأحكام الفصل الأول من الباب الثانى من هذا القانون .

مادة ٣٣ — تكون قيمة استهلاك المياه على عاتق شاغل الأماكن القائمة وقت العمل بهذا القانون أيا كان تاريخ انبثائها أو التي تقام بعد العمل به وفقاً للقواعد الآتية :

( أ ) قيمة ما تسجله العدادات الفرعية المركبة بوحداتهم ان

---

(٤) ألغيت المادة ٣١ بنص المادة ١٨ من القانون ١٣٦/١٩٨١ واستبدل بها نص جديد سيرد في موضعه من هذا القانون الاخير .

وجدت عدادات بجميع وحدات المبنى ، وفي حالة عدم تساوى قراءة العداد الرئيسى مع مجموع قراءات العدادات الفرعية يوزع الفرق بالتساوى بين وحدات المبنى •

( ب ) اذا لم توجد عدادات فرعية بأية وحدة من وحدات المبنى ، فتوزع قيمة استهلاك المياه التى يسجلها العداد الرئيسى على الشاغلين بحسب حجرات كل وحدة الى عدد حجرات المبنى وتحسب الصالة حجرة واحدة ولو تعددت •

( ج ) اذا وجدت عدادات فرعية ببعض وحدات المبنى دون البعض الآخر فتوزع قيمة استهلاك المياه التى يسجلها العداد الرئيسى بعد استئزال ما تسجله العدادات الفرعية على الشاغلين على الوجه المبين بالفقرة السابقة •

( د ) فى الحالات التى يتم فيها توريد المياه عن طريق الجهة القائمة على ذلك يتحمل الشاغلون بقيمة استهلاك المياه وفقا لما يتم الاتفاق عليه بينهم وبين المؤجرين بما لا يجاوز ٧٪ ( سبعة فى المائة ) من القيمة الايجارية المحددة قانونا •

ويقع باطلا كل اتفاق يخالف القواعد بمخالفة الذكر •

مادة ٣٤ — تخفض الأجرة الشهرية بمقدار ( ٥ ٪ ) خمسة فى المائة بعد أدنى مقداره مائتا مليم بالنسبة الى شاغلى الأماكن الذين لم يكونوا ملتزمين بقيمة استهلاك المياه فى ١٨ أغسطس ١٩٦٩ ، كما يسرى هذا الخفض اذا كان قد جرى العمل بين المؤجر والمستأجرين على تحمل المؤجر بقيمة الاستهلاك على الرغم من النص فى عقد الايجار على التزام المستأجر بها ، على ألا يسرى هذا الخفض بالنسبة الى الأماكن التى أنشئت قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ •

ويجوز لكل من المالك أو المستأجر تركيب عداد خاص على نفقته لحساب استهلاك المياه بالوحدة المؤجرة ، وذلك دون اشتراط موافقة الآخر ، وفي هذه الحالة تتم الحاسبة وفقا للأوضاع المبينة في المادة السابقة .

مادة ٣٥ — يلتزم ملاك المباني التي تنشأ بعد تاريخ العمل بهذا القانون بتغيير التوصيلات اللازمة لتركيب عداد خاص بكل وحدة من وحدات المبنى بمعرفة المستأجر وعلى نفقته ويراعى بقدر الامكان وضعه في مكان تسهل معه قراءة العداد دون الحاجة الى دخول الوحدة ذاتها .

مادة ٣٦ — يصدر قرار من المحافظ المختص بتحديد وكيفية توزيع قيمة استهلاك المياه في الحالات التي توجد فيها غرف خدمات ومنافع مشتركة أو حدائق أو مأوى أو جراجات أو محال عامة أو أماكن تمارس فيها صناعة أو تجارة أو ما شابه ذلك من أنشطة غير سكنية .

مادة ٣٧ — في جميع الحالات يلتزم المستأجر بأن يسدد قيمة استهلاك المياه الى المؤجر في المواعيد المحددة لسداد الأجرة ، أو كلما طلب المؤجر ذلك . ما لم تضع الجهات الموردة للمياه أنظمة وقواعد لاقتضاء هذه القيمة من شاغلي المباني مباشرة . وعلى المؤجر اثبات تقاضيه تلك القيمة بإيصال مستقل أو مع إيصال استلام الأجرة .

ويترتب على التأخير في سداد قيمة استهلاك المياه المستحقة للمؤجر ما يترتب على التأخير في سداد الأجرة من آثار .

وإذا ترتب على تأخر المؤجر في أداء قيمة استهلاك المياه الى الجهة الموردة لها قطعها عن المكان المؤجر أو الشروع في ذلك كان للمستأجر أن يؤدي قيمة الاستهلاك الى الجهة المذكورة مباشرة خصما مما يستحق للمؤجر لديه ، وذلك دون حاجة الى أية إجراءات .

مادة ٣٨ — يلتزم ملاك المباني المؤجرة كلها أو بعضها بأن يقوموا بعمل الخزانات وتركيب الطلمبات اللازمة لتغيير المياه لجميع أدوار المبنى ، وأن يستخدموا مواسير مياه ذات أقطار كافية تسمح بمرور القدر المناسب للاستهلاك وذلك في المناطق ووفقا للقواعد والشروط التي يصدر بها قرار من المحافظ بعد أن رأى الجهات القائمة على مرفق المياه . وإذا امتنع المالك عن التنفيذ تطبق أحكام الفقرتين الثانية والثالثة من المادة ( ٦٠ ) من هذا القانون دون حاجة الى العرض على اللجنة أو المحكمة .

وتطبق أحكام المادة ( ٦١ ) بالنسبة الى المبالغ التي ينفقها الملاك في سبيل تنفيذ الالتزام المنصوص عليه بالفقرة السابقة .

ويحظر على شاغل العين تركيب طلمبة أو أى جهاز من شأنه ضخ المياه الى الوحدة الخاصة به بالمخالفة للقواعد والشروط المقررة بمقرره الجهة القائمة على مرفق المياه ، وفي حالة المخالفة تتم ازالة أسباب المخالفة اداريا وعلى نفقة المخالف فضلا عن العقوبة المقررة .

## الفصل الرابع

في ايجار الأماكن المفروشة

مادة ٣٩ — لا يجوز للمالك في غير المصايف والمشاتى المحددة وفقا لأحكام هذا القانون (٤مكرر) أن يؤجر سوى وحدة واحدة مفروشة في العقار الذي يملكه . وفي تطبيق هذه المادة يعتبر الشخص وزوجه وأولاده القصر مالكا واحدا .

---

(٤مكرر) حددت المصايف والمشاتى المشار اليها بقرار وزير الاسكان رقم ٣٣ لسنة ١٩٧٨ الصادر بتاريخ ٣١ مايو ١٩٧٨ . يراجع هذا القرار في ملحق الكتاب .

واستنتان من ذلك يجوز للمالك أن يؤجر وحدة أخرى مفروشة في  
أى من الأحوال أو الأغراض الآتية :

( أ ) التأجير لاحدى الهيئات الأجنبية أو الدبلوماسية أو القنصلية  
أو المنظمات الدولية أو الاقليمية أو لأحد العاملين بها من الأجانب ، أو  
للأجانب المرخص لهم بالعمل أو الإقامة بجمهورية مصر العربية .

( ب ) التأجير للسائحين الأجانب أو لاحدى الجهات المرخص لها  
في مباشرة أعمال السياحة بغرض اسكان السائحين وذلك في المناطق  
التي يصدر بتحديددها قرار من وزير السياحة بالاتفاق مع المحافظ  
المختص .

على أنه اذا اتخذت الملكية شكل وحدات مفرزة في عقارات ، فانه  
لا يكون للمالك في هذه الحالة سوى تأجير وحدتين مفروشتين في كل  
مدينة مهما تعددت الوحدات المملوكة له ، وذلك بنفس الشروط والأوضاع  
المبينة بهذه المادة .

كما يكون للمالك اذا أقام خارج الجمهورية بصفة مؤقتة أن يؤجر  
سكنه مفروشا أو خاليا . وعليه في هذه الحالة أن يخطر المستأجر لاخلاء  
العين في الموعد المحدد لمودته للإقامة بالجمهورية وبشرط أن يمنح  
المستأجر أجلا مدته ثلاثة أشهر من تاريخ اخطاره ليقوم باخلاء العين  
وردها الى مالكها ، والا اعتبر شاغلا للعين دون سند قانوني وذلك  
أيا كانت مدة الايجار المتفق عليها .

مادة ٤٠ — لا يجوز للمستأجر في غير المصايف والمشايت المصددة  
وفقا لأحكام هذا القانون أن يؤجر المكان المؤجر له مفروشا أو خاليا  
الا في الحالات الآتية :

( ١ ) اذا أقام خارج الجمهورية بصفة مؤقتة :



وعلى المستأجر الأصلي في هذه الحالة أن يخطر المستأجر من الباطن لاختلاء العين في الموعد المحدد لعودته للإقامة بالجمهورية ، بشرط أن يمنح المستأجر من الباطن أجلا مدته ثلاثة أشهر من تاريخ إخطاره ليقوم بإخلاء العين وردها إلى المستأجر الأصلي والا اعتبر شاغلا للعين دون سند قانوني ، وذلك أيا كانت مدة الإيجار المتفق عليه .

(ب) اذا كان مزاولا لمهنة حرة أو حرفة غير مقلقة للراحة أو مضرة بالصحة وأجر جزءا من المكان المؤجر له لهذا الغرض الى من يمارس مهنة أو حرفة ولو كانت مغايرة لمهنته أو حرفته .

(ج) اذا أجر المكان المؤجر له كله أو جزءا منه للطلاب الذين يدرسون في غير المدن التي تقيم فيها أسرهم .

(د) التأجير للعمال في مناطق تجمعاتهم ، وكذا التأجير للعاملين بمختلف أجهزة الدولة والحكم المحلي والقطاع العام وذلك في المدن التي يقيمون بها أو ينقلون إليها .

(هـ) في الحالات وبالشروط المبينة بالبندين ( أ ، ب ) من المادة السابقة .

وفي جميع الأحوال يشترط ألا يزيد مجموع ما يقوم المستأجر هو وزوجته وأولاده القصر بتأجيره مفروشا على شقة واحدة في نفس المدينة .

ولا يفيد من حكم هذه المادة سوى مستأجرى وحدات الأمان الخالية .

مادة ٤١ - لهما عدا الفنادق والنزل يجب على كل من أجر مكانا مفروشا أو جزءا منه أو آوى أو أسكن أى أجنبى أو مصرى ، أن يخطر قسم الشرطة الذى يتبعه المكان باسم الشاغل للمكان وجنسيته ورقم

جواز سفره ان كان أجنبيا ورقم ومكان وتاريخ صدور بطاقته الشخصية أو العائلية ان كان مصريا ، ومدة الايجار أو الاشغال والغرض منه وتاريخ بداية هذه المدة ونهايتها ، وذلك خلال ثلاثة أيام من تاريخ تأجير أو سُكّن المكان أيهما أسبق .

مادة ٤٢ - على المؤجر أن يطلب قيد عقود الايجار المفروش التي تبرم تطبيقا لأحكام المادتين ٣٩ ، ٤٠ لدى الوحدة المحلية المختصة وتلتزم هذه الجهة باخطار مصلحة الضرائب شهريا بما يتجمع لديها من بيانات في هذا الشأن .

مادة ٤٣ - لا تسمح دعاوى المأجر كما لا تقبل الطلبات المقدمة منه الناشئة أو المترتبة على تطبيق أحكام المادتين ٣٩ ، ٤٠ الا اذا كانت العقود المبرمة وفقا لها مقيدة على الوجه المنصوص عليه في المادة السابقة .

ولا يجوز للمؤجر الاستناد الى العقود غير المقيدة لدى أية جهة من الجهات .

مادة ٤٤ - مع عدم الاخلال بأحكام المادتين ٣٩ ، ٤٠ يجوز للمالك وللمستأجر الأماكن الخالية في المصايف والمشاتى التي يصدر بتحديدتها قرار من وزير الاسكان والتعمير بمد أخذ رأى المحافظ المختص ، تأجير الأماكن مفروشة طبقا للشروط والأوضاع التي ينص عليها هذا القرار (٥) .

مادة ٤٥ - في جميع الأحوال التي يجوز فيها للمستأجر تأجير المكان أو جزء من المكان المؤجر مفروشا يستحق المالك أجره اضافية

---

(٥) صدر بذلك قرار وزير الاسكان رقم ٣٣ لسنة ١٩٧٨ بتاريخ ٣١ مايو ١٩٧٨ .

عن مدة التأجير مفروشا بواقع نسبة من الأجرة القانونية تحسب على  
الوزجل الآتى :

( أ ) أربعمائة فى المائة (  $\frac{400}{\%}$  ) عن الأماكن المنشأة قبل أول  
يناير سنة ١٩٤٤ •

( ب ) مائتان فى المائة (  $\frac{200}{\%}$  ) عن الأماكن المنشأة منذ أول  
يناير سنة ١٩٤٤ وقبل ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ •

( ج ) مائة وخمسون فى المائة (  $\frac{150}{\%}$  ) عن الأماكن المنشأة منذ  
٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ حتى تاريخ العمل بهذا القانون •

( د ) مائة فى المائة (  $\frac{100}{\%}$  ) عن الأماكن التى يرخّص فى إقامتها  
اعتبارا من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون •

وفى حالة تأجير المكان المفروش جزئيا يستحق المالك نصف النسب  
الموضحة فى هذه المادة •

مادة ٤٦ — يحق للمستأجر الذى يسكن فى عين استأجرها  
مفروشة من مالها لمدة خمس سنوات متصلة سابقة على تاريخ العمل  
بهذا القانون البقاء فى العين ولو انتهت المدة المتفق عليها وذلك  
بالشروط المنصوص عليها فى العقد • ولا يجوز للمؤجر طلب إخلائه  
إلا إذا كان قد أجراها بسبب إقامته فى الخارج وثبتت عودته نهائيا  
أو إذا أخل المستأجر بأحد التزاماته وفقا لأحكام البنود ( ١ ، ب ، ج •  
د ) من المادة ٣١ من هذا القانون •

فإذا كانت العين قد أجرت مفروشة من مستأجرها الأصلى ، فإنه  
يشترط لاستفادة المستأجر من الباطن من حكم الفقرة السابقة أن يكون  
قد أمضى فى العين مدة عشر سنوات متصلة سابقة على تاريخ العمل  
بهذا القانون •

مادة ٤٧ — في غير الحالات المنصوص عليها في المادة السابقة ، يجب على المالك والمستأجرين المؤجرين لأماكن مفروشة حتى تاريخ العمل بهذا القانون تعديل الأوضاع وفقا لأحكام هذا الفصل خلال سنة أشهر من ذلك التاريخ أو انتهاء مدد العقود أيهما أقرب ويسلم المكان الى المالك أو المستأجر الأصلي بحسب الأحوال ، ويجوز لمجلس الوزراء لاعتبارات المصلحة العامة التي يراها أن يمد هذه المهلة لمدة أو لمدد لا تتجاوز سنتين من تاريخ العمل بهذا القانون •

مادة ٤٨ — لا يفيد من أحكام هذا الفصل سوى المالك والمستأجرين المصريين •

على ألا تسرى أحكام الفصلين الثاني والرابع من الباب الأول وكذا أحكام الفصل الأول من الباب الرابع من هذا القانون على مشروعات الاسكان والامتداد العمرانى التى تقام وفقا لأحكام القانون المنظم لاستثمار المال العربى والأجنبى والمناطق الحرة •

## الباب الثاني

في هدم المباني غير السكنية لاعادة بنائها  
وفي المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة

### الفصل الأول

في شأن هدم المباني غير السكنية لاعادة بنائها بشكل أوسع .

مادة ٤٩ - يجوز للمالك المبنى المؤجرة كل وحداته لغير أغراض السكن ، أن ينبه على المستأجرين باعلان على يد محضر باخلاء المبنى بقصد اعادة بنائه وزيادة مساحاته وعدد وحداته وذلك وفقا للشروط والأوضاع الآتية :

( أ ) أن يحصل المالك على التماريح والتراخيص والمواصفات اللازمة للهدم واعادة البناء وفقا لأحكام القانون على أن يتضمن الترخيص بناء وحدات جديدة تصلح لذات الغرض الذي كانت تبتمعمل فيه الوحدات المرخص بهما .

( ب ) ألا تقل جملة مسطحات أدوار المبنى الجديد عن أربعة أمثال مسطحات أدوار المبنى قبل الهدم .

( ج ) أن يشتمل المبنى الجديد على وحدات سكنية أو فندقية لا يقل مجموع مسطحاتها عن خمسين في المائة ( ٥٠٪ ) من مجموع مسطحاته .

( د ) أن يقوم المالك بتوفير وحدة مناسبة بأجر مماثل ليمارس المستأجر نشاطه فيها ، والا التزم بتعويضه بمبلغ مساو للفرق بين

القيمة الايجارية للوحدة التى يتعاقد على ممارسة نشاطه فيها لمدة خمس سنوات أو للمدة التى تنقضى الى أن يعود الى المكان بعد بنائه بذات القيمة الايجارية الأولى ، أو يدفع مبلغا مساويا للقيمة الايجارية للوحدة التى يشغلها خالية عن مدة عشر سنوات بعد أدنى قدره ألفا جنيه أيهما أكبر •

( هـ ) أن يحدد المالك موعدا يتم فيه الاخلاء على ألا يكون هذا الموعد قبل انقضاء أطول مدة ايجار متفق عليها عن أى وحدة من وحدات المبنى وبشرط ألا يقل عن ستة أشهر من تاريخ التنبيه بالاخلاء •

مادة ٥٠ - لا يلتزم المستأجرون بالاخلاء الا بموافقتهم جميعا عليه وذلك بموجب خطابات للمالك موصى عليها مصحوة بعلم الوصول أو باقرارات كتابية منهم •

فاذا انقضت ثلاثة أشهر على التنبيه بالاخلاء دون موافقة جميع المستأجرين عليه جاز للمالك أن يلجأ الى المحكمة المختصة للحصول على حكم بالاخلاء ، ويكون هذا الحكم قابلا للتنفيذ بعد انقضاء ثلاثة أشهر من تاريخ النطق به ، ويشترط أداء التعويض المنصوص عليه فى المادة السابقة أو ايداعه المحكمة المختصة ايداعا غير مشروط لصالح المستأجرين •

واذا امتنع أى من المستأجرين عن تنفيذ الاخلاء فى الموعد المحدد بالتنبيه المعلن اليهم من المالك بعد موافقة جميع المستأجرين أو بناء على حكم المحكمة المختصة وقيام المالك بأداء التعويض المستحق ، جاز للمالك أن يستصدر من قاضى الأمور المستعجلة حكما بطرد المعتنع عن الاخلاء فورا •

مادة ٥١ - لا تسرى أحكام هذا الفصل على الجانى المؤجرة

لاستعمالها دورا للتعليم حكومية أو خاصة تخضع للإشراف الحكومي وكذلك المستشفيات العامة أو الخاصة الخاضعة لإشراف وزارة الصحة ومحطات تموين وخدمة السيارات أو المنشآت السياحية أو الفندقية أو المصرفية وغيرها من المنشآت ذات الأهمية للاقتصاد أو الأمن القومي أو التي تقدم خدمات عامة للجمهور والتي يصدر بتحديد لها قرار من وزير الاسكان والتعمير بعد موافقة الوزير المختص .

أما غير ذلك من المباني المؤجرة للجهات الحكومية أو لوحدات الحكم المحلي أو للهيئات العامة أو لوحدات القطاع العام ، فتسرى عليها أحكام هذا الفصل على أن تتراد المهلة بالنسبة اليها الى ثلاث سنوات من تاريخ التنبيه بالاخلاء اذا طلبت الجهة المستأجرة الاغادة من هذه المهلة وذلك مقابل التنازل عن تعويض الاخلاء .

مادة ٥٢ — على المالك أو خلفه العام أو الخاص أن يتم الهدم في مدة أقصاها ثلاثة أشهر من تاريخ اخلاء المبنى كله ، وأن يشرع في إعادة البناء خلال ثلاثة أشهر من تاريخ انتهاء الهدم .

فاذا لم يتم الهدم خلال المدة المشار اليها دون عذر مقبول كان لمن يرغب من المستأجرين بحكم من قاضى الأمور المستعجلة الحق في العودة الى شغل وحدته متى كان ذلك ممكنا ، والا كان له الحق في تعويض قانونى مماثل للتعويض المنصوص عليه في المادة ( ٤٩ ) بالإضافة الى حقه في الاحتفاظ بالتعويض الذى تقاضاه من المالك عند موافقته على الاخلاء ، وذلك كله دون اخلال بحقه في المطالبة قضاء بما يزيد على هذا التعويض ان كان له مقتضى .

مادة ٥٣ — اذا تم الهدم ولم يشرع المالك أو خلفه في البناء خلال المدة المشار اليها في المادة السابقة ، أو شرع في البناء ثم تعمد عدم اتمامه في الوقت الذى تحدده الجهة المختصة بشئون التنظيم جاز للمحافظ المختص أن يعهد الى احدى الجهات القيام بالبناء أو تكملته

على حساب المالك وفقا للقواعد التى يصدر بها قرار من وزير الاسكان والتعمير ويكون للمبالغ المستحقة لهذه الجهة حق امتياز على المبنى الذى قامت بانشائه أو استكماله من ذات مرتبة الامتياز المقرر للمبالغ المستحقة للمقاولين والمهندسين المعماريين طبقا لنص المادة ( ١١٤٨ ) من القانون المدنى •

ويكون للجهة المشار اليها تأجير المبنى واقتضاء أجرته الى أن تستوفى المبالغ التى أنفقتها والمصروفات الادارية ، ويحق للمالك أن يحصل على ٢٠٪ من تلك الأجرة شهريا •

مادة ٥٤ - مستأجرى الوحدات التى يتم هدمها وفقا لأحكام هذا الفصل الحق فى شغل الوحدات بالعقار الجديد الذى أعيد بناؤه ، ويلتزم المالك أو خلفه العام أو الخاص بانشاء وحدات جديدة تصلح لذات الغرض الذى كانت تستعمل فيه الوحدات المهدومة ما لم تحل التشريعات السارية دون ذلك • وفى هذه الحالة يستحق المستأجر تعويضا آخرى مساويا للتعويض المنصوص عليه فى المادة ٤٩ من هذا القانون •

ويلتزم المالك باخطار مستأجرى وحدات العقار المهدوم باتمام إعادة البناء بانذار على يد محضر ، يرسل اليهم على محال إقامتهم التى يخطرون بها المالك عند الاخلاء ، وذلك خلال مدة لا تتجاوز شهرا من تاريخ اتمام البناء •

وعلى المستأجر ابداء رغبته بكتاب موصى عليه مصحوب بعمل الوصول فى شغل وحدة فى العقار المنشأ فى مدة لا تتجاوز شهرا من تاريخ اخطاره ، والا سقط حقه فى ذلك •

وتحدد بقرار من وزير الاسكان والتعمير قواعد واجراءات وأولويات شغل مستأجرى العقار المهدوم لوحدات المبنى الجديد •



## الفصل الثانى

### فى شأن المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة

مادة ٥٥ — تسرى أحكام هذا الفصل على المباني والمنشآت التى يخشى من سقوطها أو سقوط جزء منها مما يعرض الأرواح والأموال للخطر ، كما تسرى على المنشآت المشار إليها اذا كانت تحتاج الى ترميم أو صيانة لتأمين سلامتها أو للحفاظ عليها فى حالة جيدة .

وتبين القرارات التى يصدرها وزير الاسكان والتعمير الأعمال التى تعتبر من أعمال الترميم والصيانة وحدودها فى تطبيق أحكام هذا الفصل .

مادة ٥٦ — تتولى الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم معاينة وفحص المباني والمنشآت وتقرر ما يلزم اتخاذه للمحافظة على الأرواح والأموال سواء بالهدم الكلى أو الجزئى أو التدعيم أو الترميم أو الصيانة لجعلها صالحة للغرض المخصصة من أجله .

ويتضمن التقرير تحديد المدة اللازمة لتنفيذ الأعمال المطلوبة وما اذا كانت تستوجب اخلاء المبنى مؤقتاً كلياً أو جزئياً .

مادة ٥٧ — تشكل فى كل وحدة من وحدات الحكم المحلى لجنة أو أكثر يصدر بها قرار من المحافظ المختص ، تضم اثنين من المهندسين المعماريين أو المدنيين المتقيدين بنقابة المهندسين ، تتولى دراسة التقارير المقدمة من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم فى شأن المباني المشار إليها فى المادة ( ٥٥ ) واجراء المعاينات على الطبيعة ، واصدار قرارات فى شأنها على وجه السرعة .

وبين القرار الذي يصدره وزير الاسكان والتعمير كيفية تشكيل تلك اللجان والقواعد والاجراءات التي تتبع في مزاوله اعمالها .

مادة ٥٨ — يعلن قرار اللجنة بالطريق الادارى الى ذوى الشأن من الملاك وشاغلي العقار وأصحاب الحقوق وتعاد صورة منه الى الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم ، فاذا لم يتيسر اعلانهم بسبب غيبتهم غيبة منقطعة أو لعدم الاستدلال على محال اقامتهم أو لامتناعهم من تسلم الاعلان تلصق نسخة من القرار في مكان ظاهر بواجهة العقار وفي لوحة الاعلانات في مقر نقطة الشرطة الواقع في دائرتها العقار وفي مقر عمدة الناحية وفي لوحة الاعلانات في مقر المجلس المحلى المختص بحسب الأحوال .

وتتبع الطريقة ذاتها في اعلان القرارات الخاصة بالمنشآت التي لم يستدل على ذوى الشأن فيها .

مادة ٥٩ — لكل من ذوى الشأن أن يظن في القرار المشار اليه بالمادة السابقة في موعد لا يجاوز خمسة عشر يوما من تاريخ اعلانه بالقرار ، أمام المحكمة المنصوص عليها في المادة ( ١٨ ) من هذا القانون .

وعلى قلم كتاب المحكمة اعلان الجهة الادارية القائمة على شئون التنظيم وذوى الشأن من ملاك العقارات وأصحاب الحقوق بالظن في قرار اللجنة وبالجلسة المحددة لنظر هذا الظن .

وتفصل المحكمة على وجه السرعة اما برفض الظن أو بقبوله واعادة النظر في القرار المطعون عليه ، وعليها في حالة الحكم بالهدم الكلى أو الجزئى أو التدعيم أو الترميم أو الصيانة أن تحدد أجلا لتنفيذ حكمها .

مادة ٦٠ — مع عدم الاخلال بالأحكام الخاصة بتوجيه وتنظيم

أعمال البناء ، يجب على ذوى الشأن أن يبادروا الى تنفيذ قرار اللجنة النهائي أو حكم المحكمة الصادر في شأن المنشأة الآيلة للسقوط والترميم والصيانة وفقا لأحكام هذا القانون ، وذلك في المدة المحددة لتنفيذه .

وللجنة الادارية المختصة بشئون التنظيم في حالة امتناع ذوى الشأن عن تنفيذ قرار اللجنة النهائي أو حكم المحكمة بحسب الأحوال في المدة المحددة لذلك ، أن تقوم بتنفيذه على نفقة صاحب الشأن وتحصل قيمة التكاليف وجميع النفقات بطريق الحجز الادارى .

ويجوز للمستأجر اذا تأخر كل من ذوى الشأن والجهة الادارية المذكورة عن القيام بتنفيذ ما نص عليه القرار النهائي أو قضى به حكم المحكمة بحسب الأحوال ، أن يحصل على اذن من القضاء المستعجل في أن يجرى الأعمال المقررة دون حاجة الى الحصول على موافقة المالك ، وأن يستوفى ما أنفقته خصما من مستحقات المالك لديه .

مادة ٦١ — على كل من المالك والمستأجر غور اتمام أعمال الترميم أو الصيانة اخطار الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم على أن يتضمن اخطاره طلب اعتماد المبالغ التى أنفقت وذلك وفقا لما تحدده اللائحة التنفيذية .

وعلى الجهة الادارية المذكورة أن تبث في الطلب وتخطر كلا من المالك والمستأجرين بقرارها في هذا الشأن خلال ثلاثة أسابيع .

وبمجرد ابلاغ الجهة الادارية القرار المذكور الى المالك يكون من حقه تقاضى الأجرة اعتبارا من أول الشهر التالى لاتمام الأعمال المشار اليها على أساس زيادة الأجرة السنوية بمقدار ٢٠٪ ( عشرون في المائة ) من قيمة أعمال الترميم والصيانة ، وتتبع أحكام زيادة الأجرة المنصوص عليها في هذه الفقرة في الحالات التى يتم فيها اجراء الترميم أو الصيانة بناء على اتفاق صريح كتابى بين المالك والمستأجر .

ويترتب على عدم سداد هذه الزيادة ما يترتب على عدم سداد  
الأجرة من آثار (مكرر) •

مادة ٦٢ — يجوز لوزارة الاسكان والتعمير والأجهزة التابعة  
لها ووجدات الحكم المطلى والمصارف أن تقرض بشروط ميسرة ملاك  
المباني أو شاغليها الخاضعة لأحكام هذا القانون المبالغ اللازمة للقيام  
بترميمها وصيانتها •

ويصدر بشروط وقواعد الاقتراض قرار من وزير الاسكان والتعمير  
بعد الاتفاق مع وزير المالية •

وتعفى القروض من جميع الضرائب والرسوم وتحصل بطريق  
الحجز الإداري •

ويكون للقروض امتياز على العين التي تم ترميمها أو صيانتها  
يجب في الترتيب مع الامتياز المقرر في القانون المدنى للمقاولين  
والمهندسين (٦) •

مادة ٦٣ — اذا اقتضت أعمال الترميم أو الصيانة اخلاء المبنى  
مؤقتا من شاغليه حرر محضر ادارى بأسماء المستأجرين الفعليين دون  
سواهم وتقوم الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم باخطارهم  
بالاخلاء في المرة التى تحددها • فإذا لم يتم الاخلاء بعد انقضائها جاز  
تنفيذه بالطريق الإداري ، ولشاغلى البناء الحق في العودة الى العين  
بعد ترميمها دون حاجة الى موافقة المالك ، ويتم ذلك بالطريق الإداري  
في حالة امتناع المالك •

تضاف الأجرة خلال فترة الاخلاء الى تكاليف الاصلاح اللازمة

---

(مكرر) ألغيت المادة ٦١ بنص المادة ٩ من القانون ١٩٨١/١٣٦ •

(٦) ألغيت المادة ٦٢ بنص المادة ١٠ من القانون ١٩٨١/١٣٦ •

لتنفيذ أعمال الترميم والصيانة التي تحددها الجهة الادارية المختصة •

ولا يجوز مد هذه المدة الا بقرار من الجهة المذكورة ، وفي هذه الحالة يجوز لشاغل العين التظلم من القرار أمام رئيس المحكمة المنصوص عليها في المادة ١٨ من هذا القانون •

وتعتبر العين خلال هذه المدة في حيازة المستأجر قانونا ولا يجوز للمالك أن يغير في معالم العين ، كل ذلك ما لم ييسد المستأجر رغبته في انهاء العقد خلال خمسة عشر يوما من تاريخ أخطاره بقرار الاخلاء المؤقت •

مادة ٦٤ - على شاغلي العين الصادر قرار أو حكم نهائي بهدمها أن يبادروا الى اخلائها في المدة المحددة في الحكم أو القرار • فاذا امتنعوا عن الاخلاء كان للجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم اخلاؤهم بالطريق الادارى وعلى نفقتهم دون أية اجراءات •

مادة ٦٥ - يجوز للجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم في أحوال الخطر الداهم اخلاء البناء وكذلك المباني المجاورة ، عند الضرورة ، من السكان بالطريق الادارى واتخاذ ما تراه لازما من الاحتياطات والتدابير في مدة لا تقل عن أسبوع الا في حالة تهديد البناء بالانهار العادل فيكون لها في هذه الحالة الحق في اخلائه فوراً •

كما يكون لها في حالة الضرورة القصوى هدم البناء بموجب حكم من قاضى الأمور المستعجلة بالمحكمة الكائن في دائرتها العقار •

## الباب الثالث

### في شأن تقرير بعض الاعفاءات الضريبية على العقارات المبنية

مادة ٦٦ — مع عدم الاخلال بأحكام القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير بعض الاعفاءات الضريبية على العقارات المبنية وخفض الايجارات بمقدار الاعفاء ، والقانون رقم ٣٨ لسنة ١٩٦٧ في شأن النظافة العامة ، والقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٨ باستثناء بعض الأماكن من الاعفاءات الضريبية المقررة بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ المشار اليه ، يعفى شاغلو المساكن من أداء الضرائب العقارية الأصلية والاضافية اذا زاد متوسط الايجار الشهري للغرفة الواحدة فيها على ثلاثة جنيهات ولم يجاوز خمسة جنيهات •

كما يعفى شاغلو المساكن من أداء الضريبة الأصلية دون الضرائب الاضافية وذلك اذا زاد متوسط الايجار الشهري للغرفة الواحدة فيها على خمسة جنيهات ولم يجاوز ثمانية جنيهات •

كما يعفى أصحاب العقارات التي أنشئت قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ من ضرائب الدفاع والأمن القومي (٧) •

مادة ٦٧ — تسري الاعفاءات المقررة بالمادة السابقة اعتبارا من أول يناير سنة ١٩٧٧ على المساكن المنشأة أو المشغولة لأول مرة بعد ١٩٦٩/٨/١٨ • وعلى لجان تقدير الايجارات والمحكمة المختصة مراعاة ذلك عند تقدير الأجرة وفقا لأحكام هذا القانون •

---

(٧) ألغيت ضرائب الدفاع والأمن القومي بالمادة الثالثة من القانون رقم ١٥٧ لسنة ١٩٨١ باصدار قانون الضرائب على الدخل •

على أنه بالنسبة الى المساكن المنشأة أو المشغولة لأول مرة منذ تاريخ العمل بهذا القانون يعفى شاغلو المساكن من أداء الضرائب العقارية الأصلية والاضافية إذا لم يجاوز متوسط الايجار الشهرى للغرفة الواحدة فيها ثمانية جنيهات ، أما اذا زلذ المتوسط عن ذلك ولم يجاوز عشرة جنيهات شهريا فيعفى شاغلو المساكن من أداء الضرائب الأصلية دون الضرائب الاضافية •

## الباب الرابع

### في شأن تمليك العقارات

#### الفصل الاول

#### في شأن بعض الاحكام الخاصة بالتمليك

مادة ٦٨ — يجوز لأجهزة الدولة ووحدات الحكم المحلي وشركات القطاع العام والجمعيات التعاونية لبناء المساكن وصناديق التأمين الخاصة والشركات الخاصة والأفراد انشاء المباني بقصد تمليك كل أو بعض وحداتها السكنية •

ويحظر على الجهات القائمة على منح موافقات وتراخيص البناء ، التصريح للشركات الخاصة والأفراد بإقامة مبان أو أجزاء منها بقصد التمليك الا في حدود عشرة في المائة ( ١٠٪ ) من جملة الاستثمارات المقررة لكل مستوى من مستويات الاسكان المختلفة ، ويصدر قرار من وزير الاسكان والتعمير بقواعد الأولوية في حدود هذه النسبة •

ويلتزم كل من البائع والمشتري في حالة التعاقد بأن يكتتب بـ ٥٪ من ثمن البيع في شراء سندات لصالح صندوق تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادي وذلك دون اخلال بأية التزامات أخرى يفرضها القانون رقم ١٠٧/١٩٧٦ •

مادة ٦٩ — يجب أن يرفق بمستندات طلب الموافقة أو الترخيص بالبناء بيان موقع من المالك أو من ينييه يبين فيه ما اذا كان البناء كله أو بعضه بقصد التمليك أو التأجير • واذا صدرت الموافقة أو الترخيص بالبناء على أساس تأجير المبنى كله أو بعضه وجب على الطالب أن يقوم بتأجير عدد من الوحدات لا يقل عن العدد الذي صدرت الموافقة



بالترخيص بالبناء على أساسه وذلك دون اخلال بحق المالك في التصرف في العقار كله أو بعضه وفقاً للقواعد العامة .

مادة ٧٠ — يحظر على المرخص لهم بإقامة مبان أو أجزاء منها بقصد التملك الاستفادة من النظم أو الميزات الخاصة بتوزيع أو صرف أو تيسير الحصول على مواد البناء وذلك في حدود ما رخص لهم في انشائه بقصد التملك .

ويتولى ملاك هذه المباني بمعرفتهم وعلى نفقتهم استيراد ما يلزم لها من مواد البناء ، أو شراءها من المواد المستوردة ، أو من المواد المنتجة محلياً بالأسعار العالمية وذلك بعد الوفاء باحتياجات الاسكان المخصص للتأجير .

ويستثنى من ذلك أجهزة الدولة وشركات القطاع العام والجمعيات التعاونية وصناديق التأمين الخاصة .

مادة ٧١ — يحظر على كل من تعاقد على تملك أو تأجير وحدات سكنية قبل العمل بهذا القانون أو يتعاقد على ذلك بعد العمل به أن يتراخى عمداً عن استكمال الوحدات المباعة أو المؤجرة في المواعيد المتفق عليها أو يعمد الى تعطيل الانتفاع بها واستعمالها فيما أعدت له من أغراض .

مادة ٧٢ — تملك المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة التي أقامتها المحافظات وتم شغلها قبل تاريخ العمل بهذا القانون ، نظير أجرة تقل عن الأجرة القانونية ، الى مستأجرها على أساس سداد الأجرة المخفضة لمدة خمسة عشرة سنة وذلك وفقاً للقواعد والشروط والأوضاع التي يصدر بها قرار من رئيس مجلس الوزراء (٨) .

---

(٨) صدر بتنظيم ذلك قرار مجلس الوزراء رقم ١١٠ لسنة ١٩٧٨ وقد ألقى بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١٩٨٠/٥٢٧ الذي نص في المادة الأولى منه على أن يكون لكل محافظة وفقاً لظروفها والقواعد العامة التي

## الفصل الثانى

### فى اتحاد ملاك العقار المقسم الى طبقات أو شقق

مادة ٧٣ - إذا زادت طبقات المبنى أو شققه على خمس وجاوز عدد ملاكها خمسة أشخاص قام بقوة القانون اتحاد الملاك المنصوص عليه فى المادة ( ٨٦٢ ) من القانون المدنى . وفى تطبيق هذا الحكم يعتبر ملاك الطبقة أو الشقة الواحدة مالكا واحدا ولو تعددوا .

ويكون البائع للعقار بالتقسيم عضوا فى الاتحاد حتى تمام الوفاء بكامل أقساط الثمن ، كما يكون المشتري بمعد غير مسجل عضوا فى الاتحاد .

مادة ٧٤ - يصدر وزير الاسكان والتعمير بقرار منه نظاما نموذجيا لاتحادات ملاك المقاررات لضمان الانتفاع بالأجزاء المشتركة بالعقار وحسن ادارتها (٩) .

ويتضمن النظام كيفية سير العمل بالاتحاد وقواعد تحديد

---

يقرها المجلس الشعبى المحلى تحديد نسب وأولويات توزيع المساكن الاقتصادية والمتوسطة بها ، ويصدر بتحديد هذه النسب والأولويات قرار من المحافظ المختص ثم عدلت المادة ٢ من القرار رقم ٥٢٧/١٩٨٠ سالف الذكر بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤ لسنة ١٩٨١ الذى استبدل بالمادة المذكورة النص الأتى : « يستمر العمل بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١٢٠ لسنة ١٩٧٨ بشأن تملك المساكن الاقتصادية والمتوسطة التى أتمتها أو تقيها المحافظات المشار اليه ، فيما عدا ما تضمنه من تحديد نسب وأولويات توزيع المساكن الاقتصادية والمتوسطة التى يصدر بتحديد قرار من المحافظ المختص وفقا لنص المادة السابقة » .

(يراجع نص القرار رقم ١١٠ لسنة ١٩٧٨ سالف الذكر فى الجريدة الرسمية العدد رقم ٦ بتاريخ ٩ فبراير ١٩٧٨ . وهو منشور أيضا فى البكرى ج ٢ ط ٢ سنة ١٩٨٧ ص ٦٤٠ وما بعدها ) .

(٩) صدر بذلك قرار وزير الاسكان والتعمير رقم ١٠٩ لسنة ١٩٧٩ (يراجع فى ص ٨٤٦ وما بعدها من ملحق الطبعة الثامنة من هذا الكتاب .

التزامات وواجبات أعضائه وتنظيم استعمالهم لحقوقهم ، وقواعد تمثيل ملاك الطبقة أو الشقة أو بائع العقار اذا تعددوا وبيان أحوال استحقاق أجر مأمور الاتحاد وقواعد تحديده .

وعلى اتحادات ملاك المقاررات القائمة وقت العمل بهذا القانون أن تعدل أوضاعها بما يتفق مع أحكامه وذلك خلال ستة أشهر من تاريخ العمل بالقرار المشار إليه في هذه المادة .

ويسرى حكم الفقرة السابقة على المباني القائمة التي لم يتكون بها اتحادات ملاك العقارات والتي تتوافر فيها الشروط المنصوص عليها في المادة السابقة .

مادة ٧٥ — تتولى الوحدة المحلية المختصة مراقبة قيام الاتحادات المبينة في هذا القانون ، والإشراف على أعمالها ويكون لها على الأخص ما يلي :

- ( أ ) قيد الاتحاد وبيان أسماء أعضائه وممثله القانوني .
- ( ب ) دعوة الاتحاد الى الاجتماع لمباشرة أعماله .
- ( ج ) تعيين مأمور مؤقت للاتحاد الى أن يتم اختياره أو تعيينه وفقا لأحكام القانون المدني .
- ( د ) منح المأمور كل أو بعض سلطات الاتحاد اذا قصر أو تراخى في القيام بواجباته .
- ( هـ ) فحص الشكاوى والتظلمات التي تقدم من ذوى الشأن في قرارات الاتحاد أو تصرفات المأمور وابداء الرأي للاتحاد في شأنها لاعادة النظر فيها اذا اقتضى الأمر ذلك .

## الباب الخامس

### في العقوبات

مادة ٧٦ — يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن شهر ولا تزيد على ستة أشهر وبغرامة لا تقل على مائة جنيه ولا تجاوز خمسمائة جنيه أو باحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المواد ١/٧ ، ١/٨ ، ١/١٣ ، ٢٤ ، ٢٥ من هذا القانون .

ويحكم فضلا عن ذلك في حالة مخالفة حكم المادة ( ١/٨ ) بانهاء عقد المسكن أو المساكن المحتجزة بالمخالفة لحكم القانون .

مادة ٧٧ — يعاقب كل من يخالف حكم المادة ٣٦ من هذا القانون سواء كان مؤجرا أو مستأجرا أو وسيطا بالحبس مدة لا تقل عن ثلاثة أشهر وبغرامة تعادل مثلى المبلغ الذى تقاضاه بالمخالفة لأحكام هذه المادة ، ويعفى من العقوبة كل من المستأجر والوسيط اذا أبلغ أو بادر بالاعتراف بالجريمة .

وفي جميع الأحوال يجب الحكم على المخالف بأن يرد الى صاحب الشأن ما تقاضاه على خلاف أحكام المادة المشار اليها .

مادة ٧٨ — يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن شهر وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز خمسمائة جنيه أو باحدى هاتين العقوبتين كل من خالف أحكام المواد ٣٩ ، ٤٠ ، ٤١ من هذا القانون .

وتكون العقوبة الحبس مدة لا تقل عن شهر ولا تجاوز ستة

أشهر وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز خمسمائة جنيه أو باحدى هاتين العقوبتين في حالة مخالفة أحكام المواد ٣٨ ، ١/٥٢ ، ١/٥٣ ، ٢/٥٤ من هذا القانون .

مادة ٧٩ — يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن شهرين ولا تزيد على سنة وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز خمسمائة جنيه أو باحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المادتين ١/٦٠ ، ٦٤ من هذا القانون ، فإذا ترتب على عدم تنفيذ المالك لقرار صادر بالهدم الكلى أو الجزئى سقوط المبنى كانت العقوبة الحبس .

مادة ٨٠ — يعاقب على مخالفة أحكام المواد ١/٣ ، ٦٩ ، ١/٧٠ ، ٧١ بالحبس مدة لا تقل عن ثلاثة أشهر ولا تجاوز سنة وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز خمسمائة جنيه أو باحدى هاتين العقوبتين .

ويحكم فضلا عن ذلك في حالة مخالفة المادة ٦٩ بغرامة تعادل التكلفة التقديرية للوحدات المبنية .

كما يحكم في حالة مخالفة أحكام المادتين ١/٣ ، ١/٧٠ بأن يرد المخالف للدولة مبلغا يماثل ثمن المواد التى حصل عليها بالمخالفة لأحكام هاتين المادتين .

مادة ٨١ — يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن شهر وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز ثلاثمائة جنيه كل من يقوم عمدا بأى فعل من شأنه تهديد سلامة مبنى أو تعريضه للسقوط أو اتلافه كليا أو جزئيا إذا كان ذلك بقصد التوصل الى اعتباره آيلا للسقوط .

مادة ٨٢ — يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن ستة أشهر وبغرامة لا تقل عن خمسمائة جنيه ولا تجاوز ألفى جنيه أو باحدى هاتين العقوبتين ، كل من أجر مكانا أو جزءا منه أو باعه ، ولو بعقد غير

مشهر ، أو مكن آخراً منه وكان ذلك التاجير أو البيع أو التمكن على خلاف مقتضى عقد سابق ، ولو غير مشهر ، صادراً منه أو من نائبه أو من أحد شركائه أو نائبيهم ، ويفترض علم هؤلاء بالعقد السابق الصادر من أيهم •

ويماقب بالمقوية السابقة من يسبق الى وضع يده ، أو يشرع في ذلك على خلاف مقتضى العقد السابق عليه ، قبل استصدار حكم بأغضليته من القضاء المختص ، ويفترض علم هذا المتعرض بالتعاقد السابق اذا كان زوجاً لمن تعاقد معه أو من مكنته ، أو كان من أصوله أو غروعه أو من أقاربه أو أصهاره الى الدرجة الرابعة •

مادة ٨٣ — لا تخل العقوبات الواردة في هذا القانون بأية عقوبة أشد منصوص عليها في أى قانون آخر •

مادة ٨٤ — تؤول حصيلة جميع الغرامات التي يقضى بها تنفيذاً لأحكام هذا القانون الى صندوق تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادي •

## الباب السادس

### احكام انتقالية وختامية

مادة ٨٥ - تستمر المحاكم في نظر الدعاوى التي اقيمت قبل العمل بهذا القانون طبقا للقواعد والاجراءات السارية قبل نفاذه .

مادة ٨٦ - يلغى القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ وأوامر نائب الحاكم العسكري العام رقم ٤ ، ٥ لسنة ١٩٧٦ ورقم ٥ لسنة ١٩٧٧ ، كما يلغى كل حكم يخالف احكام هذا القانون .

مادة ٨٧ - يصدر وزير الاسكان والتعمير اللوائح والقرارات اللازمة لتنفيذ هذا القانون خلال ثلاثة اشهر من تاريخ العمل به (١٠) .

مادة ٨٨ - ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره (١١) .

يوصم هذا القانون بخاتم الدولة ، وينفذ كقانون من قوانينها .  
صدر برياسة الجمهورية في ١٦ رمضان سنة ١٣٩٧ هـ  
( ٣٠ أغسطس سنة ١٩٧٧ ) .

حسني مبارك

---

(١٠) هنقر قرار وزير الاسكان والتعمير باللائحة التنفيذية لهذا القانون برقم ١٩٧٨/٩٩ ونشر في العدد ٦١ من الوائح المصرية بتاريخ ١٤ مارس ١٩٧٨ وصار نافذا ابتداء من التاريخ المذكور وهو معاد نشره فيها بلى .

(١١) نشر هذا القانون في العدد ٣٩ من الجريدة الرسمية الصادر بتاريخ ٨ سبتمبر ١٩٧٧ وصار نافذا اعتبارا من ٩ سبتمبر ١٩٧٧ .

## قرار وزير الاسكان والتعمير

رقم ٩٩ لسنة ١٩٧٨

بإصدار اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧  
في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر  
وزير الاسكان والتعمير :

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٧٥ بإصدار قانون  
الحكم المحلي .

وعلى القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن  
وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر .

وعلى قرار رئيس جمهورية مصر العربية رقم ٤٩٥ لسنة ١٩٧٧  
بتقسيم جمهورية مصر العربية الى أقاليم اقتصادية وإنشاء هيئات  
انتخطيط الاقليمي .  
وبناء على ما ارتآه مجلس الدولة .

### قرر :

( المادة الأولى )

يعمل بأحكام اللائحة التنفيذية لقانون تأجير وبيع الأماكن وتنظيم  
العلاقة بين المؤجر والمستأجر المرفقة بهذا القرار .

( المادة الثانية )

ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية ويعمل به من تاريخ  
نشره (١٢) .

وزير الاسكان والتعمير

مهندس ( حسب الله محمد الكفراوي )

يناير ١٩٧٨

---

(١٢) نشر في الوقائع المصرية العدد ٦١ في ١٤ مارس ١٩٧٨ وصار  
نافذا ابتداء من التاريخ المذكور ، ثم عدل بقراري وزير الاسكان والتعمير  
رقمى ١٩٨٢/٥٠٨ و ١٩٨٣/١٠٧ .



## اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٩٧٧/٤٩

في شأن تاجير الامكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستاجر

### الباب الاول

#### المساكن التي تشغل بتصاريع اشغال مؤقتة

مادة ١ — حالات الطوارئ والضرورة المنصوص عليها في البند ( ب )  
من المادة ( ٢ ) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار اليه هي :

- ١ — الكوارث الطبيعية .
- ٢ — الحروب .
- ٣ — انهيارات المباني .
- ٤ — الحرائق .

٥ — اخلاء المساكن او تغيير محل اقامة السكان طبقا للقوانين  
واللوائح بسبب الضرورات الملجئة للامن العام او حماية الصحة العامة .

٦ — اخلاء المساكن او تغيير محل اقامة السكان طبقا للقوانين  
واللوائح أو الاخلاء في الحالات التي تقتضيها الضرورة لتلافى الاخطار المترتبة  
على تنفيذ المشروعات العامة والتي تحدد بالاتفاق بين وزير الاسكان  
والتصميم والوزير المختص .

مادة ٢ — تصدر تصاريح الاشغال المؤقت في الحالات المنصوص عليها  
في المادة السابقة ، اما بذات المدينة او القرية التي يقيم السكان فيها ، او  
بمدينة او قرية اخرى بنفس المحافظة او بمحافظة اخرى .

ويرأى في اصدار تصاريح الاشغال المؤقت حجم الاسرة المنفولة  
وقدرتها المالية مع تحديد مقابل الانتفاع المؤقت بما لا يزيد عن الاجرة القانونية  
للمسكن الذي يصرح باشغاله .

ولا تصدر هذه التصاريح الا بالنسبة للمساكن المملوكة للدولة أو وحدات الحكم المحلي أو القطاع العام .

تخلى المساكن التى يتم شغلها بمجرد زوال السبب الذى صدر بناء عليه التصريح بالاشتغال المؤقت ، ويمجر بالاختلاء قرار من السلطة التى أصدرت قرار الاشتغال المؤقت ، ويجب أن يتضمن هذا القرار الميعاد المحدد الذى ينفذ فيه الاخلاء .

### تبادل الوحدات السكنية

مادة ٣ - يكون تبادل الوحدات السكنية بالتطبيق لاحكام الفقرة الاخيرة من المادة ( ٧ ) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار اليه في الحالات الآتية :

اولا : بعد موقع العمل الاصلى لكل من المستأجرين راغبي التبادل عن محل اقامته على نحو يترتب عليه اذا ما تم التبادل بينهما توفير الوقت والتخفيف من استعمال وسائل المواصلات .

ثانيا : مقتضيات الحالة الصحية لاي من المستأجرين راغبي التبادل او كليهما اذا كانت تستلزم انتقاله الى مسكن آخر أكثر ملاءمة لظروفه الصحية .

ولا تثبت هذه الحالة الا بتقرير قاطع من اثنين من الاطباء المتخصصين يتضمن بياناً تفصيلياً بالحالة الصحية للمستأجر وما تقتضيه من تغيير مسكنه بسببها .

ثالثا : تغيير الظروف الاجتماعية للمستأجرين الراغبين في التبادل أو لأحدهما مثل تغيير حجم الاسرة بسا يترتب عليه من ضيق أو اتساع في المسكن الذى تشغله .

ويكون التبادل في الحالة المبينة في أولا فيما بين مدن كل إقليم من الاقاليم الصادر بها قرار رئيس الجمهورية رقم ٤٩٥ لسنة ١٩٧٧ .

ويكون التبادل في الحالتين المذكورتين في ثانيا وثالثا في عواصم المحافظات وغيرها من البلاد التى تسرى فيها احكام الباب الاول من القانون المشار اليه سواء في عمار واحد أو بين عمار وآخر داخل البلد الواحدة .

مادة ٤ — يشترط في جميع الأحوال لإجراء التبادل وفاء كل من المستأجرين الراغبين في التبادل بجميع التزاماته المالية الناشئة عن عقد الإيجار قبل البدء في إجراءات التبادل .

وعلى عدا التبادل يسبب مقتضيات الحالة الصحية المبينة في البند ثانياً من المادة ( ٣ ) يشترط أن يكون قد انقضى على اقامة كل من المستأجرين في مسكنه سنة كاملة على الأقل سابقة على البدء في تلك الإجراءات .

ويبقى المستأجران متضامنين كل منهما للآخر في جميع الالتزامات المالية الناشئة عن عقد الإيجار في مواجهة المالك لمدة سنتين من تاريخ إتمام التبادل .

مادة ٥ — يحرر المستأجران رغبة التبادل خمس نسخ من النموذج الخاص بذلك والمرق بهذه اللائحة ، ويخطر المستأجران كلا من ملاك العقارين المراد التبادل فيهما بنسخة من هذا النموذج موقعة عليهما منهما ومرفق بها المستندات الدالة على صحة ما يتضمنه من بيانات وذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول ، وعلى كل من الملاك خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إخطاره برغبة المستأجرين ابلاغهما بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول برأيه في طلباتهم ، ويعتبر انقضاء هذه المدة دون رد من المالك بمثابة رفض منه للتبادل .

مادة ٦ — يتنازل كل من المستأجرين رغبة التبادل عن عقد الإيجار الخاص به للمستأجر الآخر وذلك بعد رضا المالك أو صدور حكم من القضاء بالتبادل . — ويخطر كل منهما المالك بذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول ويلتزم كل من الملاك خلال خمسة أيام من تاريخ إخطاره بهذا التنازل بتسليم عقد إيجار محرر منه للمستأجر الذي تم التنازل آليه بذات شروط عقد المستأجر المتنازل .

مادة ٧ — في حالة توافر الشروط اللازمة للتبادل ورفض بعض الملاك أو كلهم صراحة أو ضمناً لأجرأته يقوم الحكم الصادر لصالح المستأجرين مقام العقد اللازم لأتبات التبادل طبقاً لأحكام المادة السابقة .

## الباب الثاني (١)

### المساكن التي يتراخى ملاكها عمدا

#### عن أعدادها للاستغلال

مادة ٨ - في حالة ثبوت تراخى المالك عمداً عن أعداد المبنى للاستغلال وانقضاء المهلة المحددة له على الوجه المبين بالقانون تدعو مديرية الاسكان والتعمير المالك المتراخى لحصر الاعمال الناقصة واللازمة لأعداد المبنى للاستغلال بكتاب موصى عليه محسوب بطم الوصول قبل الموعد المحدد لذلك بخمسة عشر يوما على الأقل ويجب أن يتضمن هذا الاخطار السند المتضمن اثبات التراخى العمدى والمساكن الذى سوف يجرى فيه الحصر بحضوره .

مادة ٩ - يجب أن يتضمن محضر الحصر بياناً دقيقاً بالاعمال الناقصة في ضوء المواصفات والشروط المنادى على أساسها الترخيص ببناء المبنى وما قد يوجد من تشوينات بالموقع ونوعياتها وكمياتها تفصيلياً وما قد يكون قد أبداه أو قدمه المالك من ملاحظات أو ايضاحات أو اعتراضات ، ويوقع المحضر مندوب مديرية الاسكان والتعمير مع المالك في حالة حضوره اجراء الحصر .

ويجوز للمديرية اجراء الحصر في مواعده المحدد في غياب المالك بعد التحقق من اخطاره وعدم حضوره واثبت ذلك في محضر الحصر على أن يوقع على المحضر مع مدير المديرية في هذه الحالة من يكون موجوداً في موقع المبنى من مندوبى المالك أو العائلين لديه أو المجاورين له ، ويكون هذا المحضر ملزماً للمالك رغم غيابه على أن يخطر بصورة منه بكتاب موصى عليه محسوب بطم الوصول خلال ثلاثة ايام من تحريره .

مادة ١٠ - تطرح مديرية الاسكان والتعمير الاعمال الناقصة الثابتة في محضر الفحص في مناقصة عامة محدودة بين شركات القطاع العام المختصة والاشخاص المعنوية الخاصة التي تقوم بهذه الاعمال للحصول على أنسب الاسعار والشروط التي يتم بها تنفيذ الاعمال في الموعد المناسب لسرعة انتهاء المبنى ، ويجوز أن يتقدم في هذه المناقصة مستأجرو العقار كل بالنسبة للامال المتعلقة بالوحدة التي يستأجرها .

---

(١) ألغى هذا الباب واستبدلت بأحكام قرار وزير التعمير والدولة للاسكان واستصلاح الاراضى رقم ١٠٧/١٩٨٣ .

ويجب أن يتم اعتماد رسمو العطاء بقرار من المحافظ المختص .  
مادة ١١ — تسلم مديرية الاسكان والتعمير الموقع بحالته الى مندوب  
الجهة التي رسا عليها العطاء أو الراسى عليه من المستأجرين بعد صدور  
قرار المحافظ المشار اليه في المادة السابقة بموجب محضر تسليم يوقعه  
مدير الاسكان والتعمير مع المندوب المذكور أو من رسا عليه العطاء من  
المستأجرين ، وتشرف المديرية على تنفيذ الراسى عليه العطاء للأعمال  
الناقصة وفقا للمواصفات والشروط التي تم رسمو المناقصة على أساسها  
وتعتد المديرية صرف المبالغ المستحقة للرأسى عليه العطاء طبقا لشروط  
المناقصة وتحدد ما يضاف الى هذه المبالغ من مصاريف ادارية وتخطر بها  
الملك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول .

وتتولى المحافظة صرف مواد البناء التي تكون لازمة للأعمال وبالإسعار  
الرسمية .

مادة ١٢ — يتم تأجير وحدات المبنى غير المؤجرة بعد استكمالها بمعرفة  
الجهة التي تولت استكمال اعداده للاستغلال طبقا لتوااعد الاولوية التي  
يصدر بها قرار من المحافظ بعد موافقة المجلس المحلى المختص وتحت اشراف  
مديرية الاسكان والتعمير ويحضر الملك لعملية التأجير بناء على اخطار  
سابق بالموعد المحدد لذلك ترسله المديرية اليه بكتاب موصى عليه مصحوب  
بعلم الوصول قبل هذا الموعد بأسبوع على الأقل ، فلذا لم يحضر المالك  
في الموعد جاز اتهام التأجير في غيابه ، ويجب على المديرية اخطار المالك  
بنسخة من عقود التأجير — التي تجرى في غيابه — للمبنى بكتاب موصى عليه  
مصحوب بعلم الوصول .

### الباب الثالث

#### مواد البناء للبنى من المستوى الفاخر

مادة ١٣ — على الجهات التي تتولى بيع مواد البناء المنتجة محليا  
والمقدرة كمياتها مع تراخيص البناء الصادرة لمبان أو أجزاء منها من المستوى  
الفاخر — أن تبيع هذه المواد الى المرخص لهم بالإسعار العالية البسيطة  
وقت البيع ، وتحدد على أساس سعر البيع العالى المضاف اليه ما يعادل  
الضرائب والرسوم الجبركية بافتراض استيرادها من الخارج مع اخطار  
مديرية الاسكان والتعمير المختصة بما تم بيعه من هذه المواد والمبالغ المحصلة  
عنها والبيانات المتعلقة بالصفحة خلال ثلاثين يوما من تاريخ البيع .

## الباب الرابع

### تقدير وتحديد الاجرة

مادة ١٤ - تقدم البيانات التي يجب على طالب البناء ارفاقها بطلب الترخيص والمشار إليها في المادتين « ١٠ » ، « ٦٩ » من القانون المشار اليه على النموذج المرفق بهذه اللائحة .

مادة ١٥ - يكون اخطار المالك أو المستأجرين للجنة تحديد الاجرة بالتطبيق لاحكام المادة ( ١٣ ) من القانون المشار اليه ، بكتاب موصى عليه مصحوب بطم الوصول : أو بطريق الايداع في سكرتارية اللجنة مقابل اتصال .

ويجب أن يرفق المالك بالاطار المقدم منه البيانات والمستندات الدالة على قيمة الارض والتكاليف الفطرية للبناء ، والاساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق ، مثل فتر الشروط والمواصفات وجداول الكميات ونقلت الاسعار لجميع الامثال ، وعند الغاولة ، وبيان بالمطاحات الفعلية المبنية ومتوسط تكليف المتر المسطح في كل دورة وكذا بيان باسماء مستأجري الوحدات التي يشملها المقار في تاريخ تقديم الاخطار .

وعلى المالك أن يخطر للجنة بكتاب موصى عليه مصحوب بصل الوصول اولا بأول بأى تغيير يطرأ على اسماء المستأجرين واسم اى مستأجر لاية وحدة اخرى بعد تقديم الاخطار ، وذلك حتى تاريخ ابلأغه بقرار اللجنة .

مادة ١٦ - يصدر المحافظ المختص قراراً بتشكيل اللجان المختصة بتحديد الاجرة في نطاق المحافظة طبقاً للبادء ( ١٢ ) من القانون المشار اليه ويجب أن يتضمن القرار تحديد مقار هذه اللجان ومواعيد انعقادها مرة على الاقل أسبوعياً وتجب العاملين اللزيمين للقيام بالاعمال الإدارية والكتابية فيها .

وتتولى اللجنة المختصة تحديد الاجرة طبقاً للقواعد والاسس التي نص عليها القانون المشار اليه وذلك بعد المعاينة والإطلاع على البيانات والمستندات المقدمة من المالك ومراجعة ما تم اتجازه ومطابقته للتوصافات الصادرة على اساسها موافقة لجنة توجيه استثمارات أعمال البناء وترخيص المباني .

ولجنة تكليف المالك باستيفاء المستندات اللازمة لاداء مهمتها بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول ، ويجب على المالك بواجباتها بالمستندات المطلوبة خلال اسبوعين من تاريخ ابلاغه . ويجوز للجنة مع هذه المهلة اذا قدم المالك عذرا مقبولا ، ويكون لها بعد انقضاء هذه المدة ان تستمر في عملية التحديد .

مادة ١٧ - تحدد اللجنة للمالك مدة لاستكمال الاعمال والتشطيبات الواردة بالترخيص والتي لم يتم استكمال المالك لها وتبلغه ذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول . ويجوز للجنة مع هذه المدة اذا قدم المالك عذرا مقبولا . فاذا انقضت هذه المدة دون ان يقوم المالك بالاستكمال وجب على اللجنة اجراء معانة لتحديد التكاليف الفعلية . وعلى اللجنة ان تصدر قرارها بتحديد الاجرة على هذا الاساس خلال ثلاثين يوما من تاريخ اجراء هذه المعانة .

وعلى اللجنة ان تقدر على حدة قيمة المصاعد وخزانات المياه واجهزة التبريد والتدفئة والتسخين والمداخل وما شابهها على ان تضيف ما تقرره مقابل الانتفاع بها للاجرة السابق لها تحديدها .

مادة ١٨ - تدون اجراءات اللجنة وينقلاتها في محضر يوقع من رئيسها ومن حضرها من امضائها ومذكرتها .

مادة ١٩ - يجب على اللجنة ان تصدر قرارها بتحديد الاجرة خلال ثلاثين يوما من تاريخ استكمال المالك المستندات اللازمة او من تاريخ انقضاء المهلة المحددة له لاستيفائها .

ويجب ان يتضمن قرار اللجنة بتحديد الاجرة الاسس الفنية والحسابية التي استندت عليها وبصفة خاصة تقديراتها لقيمة الارض والاساسات والمرافق والبناني وكافة عناصر التكلفة التي تم على اساسها تحديدها للاجرة ، كما يجب ان يتضمن القرار توزيع الاجرة على وحدات البناء وذلك بمراعة نسب مساحة كل وحدة للمساحة الكلية للبنى وظروفها والغرض من استعمالها ، وكذلك ما يخص كل وحدة منها طبقا للقانون من الضرائب العقارية والرسوم .

مادة ٢٠ - يحزر قرار اللجنة بتحديد الاجرة على النموذج المرفق بهذه اللائحة ، وتبلغ سكرتارية اللجنة قرارها خلال سبعة ايام من تاريخ صدوره الى كل من المالك والمستاجر المسجلة محل اقامتهم لديها وذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول .

وبيلغ رئيس اللجنة الى الجهة القائمة على ربط وتحصيل الضريبة على العقارات المبنية بصورة من قراراتها بتحديد الاجرة وتطلق صورة هذه القرارات لمدة ثلاثين يوما في لوحة تعد لذلك بمقر انعقاد اللجنة .

ولكل ذى مصلحة الاطلاع في مقر اللجنة على قرارها وعناصر التقدير التي قام عليها ويجوز لسكرتارية اللجنة بموافقة رئيسها تسليم صورة رسمية من هذا القرار بعد اداء الرسم المستحق .

مادة ٢١ - ينشأ بمقر كل لجنة من لجان تحديد الاجرة سجل خاص تفيد به المباني الخاضعة لتحديد الاجرة وتفرّد لكل مبنى صحيفة او أكثر يثبت بها اسم المالك وموقع المبنى والوحدات المكونة له والبيانات المتعلقة بها يطرا عليه من تعديلات او اضافات في المشتريات او الاجرة كما يثبت في هذا السجل قرار اللجنة بتحديد الاجرة وتوزيعها على الوحدات والاحكام النهائية الصادرة في الطعن على قراراتها ان وجدت .

مادة ٢٢ - يجوز ان يشكل بقرار من المحافظ المختص لجنة او أكثر تضم بعض ذوى الخبرة لاعداد تقارير استشارية بناء على الدراسات التي تجريها في نطاق المحافظة عن :

( أ ) ثمن المثل للاراضى في عام ١٩٧٤ من واقع اسعار التعامل بالمدينة او الحى او المنطقة مستخلصة من كلفة التصرفات والتعاملات القانونية سواء بين الأفراد او الجهات الحكومية او العامة او الخاصة .

( ب ) اسعار التكلفة الفطرية لمختلف مستويات المباني من واتسع تطورات اسعار مواد البناء ونفقات العمالة ونتائج المفاضلات وغيرها من الوسائل القانونية المتبعة لتنفيذ الاعمال .

وتسترشد اللجان المختصة بتحديد الاجرة في نطاق المحافظة في تحديدها لعناصر تقدير الاجرة بالتقارير المذكورة .

## الباب الخامس

### ايجار الاماكن المرفوثة

مادة ٢٣ - تختص الوحدة المحلية للمحافظة او المدينة او القرية الكائن في دائرتها العقار بتلقي أخطارات قيد الاماكن المرفوثة وتختص بذلك الوحدة المحلية للحى في المحافظات والمدن المقسمة الى احياء .



ويحدد رئيس الوحدة المحلية المختصة مقر العاملين المكلفين بقيد عقود الإيجار المفروضة طبقاً لأحكام المادتين « ٣٩ » ، « ٤٠ » من القانون المشار إليه ومسئوليات وواجبات كل منهم ويعلم ذلك في لوحة الإعلانات بمقر الوحدة المحلية .

وعلى مؤجرى الأماكن المفروضة أن يبادروا الى طلب قيد عقود الإيجار المفروضة لدى هذه الوحدة خلال ثلاثة أيام من تاريخ العمل بهذا القرار أو من تاريخ تأجير أو شغل المكان أيهما أقرب .

مادة ٢٤ — يقدم طلب القيد على النموذج المرفق بهذه اللائحة ويجب أن يتضمن إقراراً بأن التاجر مطابق لأحكام المادتين « ٣٩ » ، « ٤٠ » من القانون على مسؤولية الطالب الشخصية .

مادة ٢٥ — تتولى الوحدة المحلية المختصة قيد الطلبات نور تقديمها في سجلات يتسلسل القيد فيها بأرقام متتالية ويجب أن يتضمن هذا السجل اسم المؤجر والمستاجر وجنسيته ورقم بطاقته الشخصية أو العائلية ومحل إقامته ومدة الإيجار والغرض منه وبدايته ونهايته وقيمة الإجرة ويختم العقد الذى يتم قيده بالسجل بخاتم شعار الجمهورية الخاص بالوحدة المحلية بعد إثبات رقم وتاريخ قيده .

مادة ٢٦ — تتولى الوحدة المحلية المختصة إخطار مصلحة الضرائب في الأسبوع الأول من كل شهر بما يتجمع لديها من بيانات في السجل المشار إليه في المادة السابقة خلال الشهر السابق .

### المسائل السادس

#### هدم المباني غير السكنية لإعادة بنائها

مادة ٢٧ — تتبع أحكام المواد ( ٨ — ١٢ ) من هذه اللائحة عند ثبوت عدم الشروع في البناء ، أو تعدد عدم أتمام البناء الجديد في الوقت المحدد لذلك ، في حالة تكليف المحافظ المختص إحدى الجهات التقييم بالبناء أو تكلفته على حساب المالك طبقاً للأحكام المتصوص عليها في المادة ( ٥٣ ) من القانون المشار إليه .

مادة ٢٨ — على المالك فضلاً عن إخطار المستأجرين لوحداث العقار المهدوم طبقاً لأحكام المادة (٥٤) من القانون المشار إليه أن يخطر مخيرية

الاسكان والتعمير الكائن بدائرتها العقار ورئيس المجلس المحلى المختص باتخاذ إعادة البناء بكتاب موسى عليه مصحوب بعلم الوصولي ، ويصدر رئيس المجلس المحلى المختص قرارا بتشكيل لجنة برئاسته أو برئاسة من يختاره المجلس المحلى من أعضائه وعضوية أربعة منهم للنظر في إبرام عقود شغل الاماكن الجديدة للمستأجرين الذين أبدوا رغبتهم في ذلك طبقا للمادة ( ٥٤ ) من القانون المذكور .

ويتم شغل وحدات العقار الجديد بتهؤلاء المستأجرين على أساس الاسبقية في إبرام عقود ايجار وحدات العقار المهتومة المماثلة للوحدات الجديدة ، وذلك اذا تم اعداد الوحدات الجديدة على دفعات . - وتكون الأولوية في شغل الوحدات الجديدة اذا تم اعدادها دفعة واحدة على أساس ما يتم الاتفاق عليه بين مالك المبنى ومستأجرى الوحدات المهدومة ، فان تعذر الاتفاق تجرى قرعة بين كل من مجموعة مستأجرى المحال ومجموعة مستأجرى الوحدات السكنية .

وفي جميع الاحوال تحرر عقود الايجار للمستأجرين طبقا للقواعد السابقة بمعرفة الملك بحضور اللجنة ويثبت في محضر اعمالها ما تتخذه من اجراءات وما يصدر عنها من قرارات في هذا الشأن .

## الباب التاسع

### المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة

مادة ٢٩ - يعتبر من اعمال الترميم والصيانة تطبيقا للمادة ٥١ من القانون المشار اليه الاعمال الاتية :

١ - تدعيم وترميم الاساسات المعيبة .

٢ - ترميم الشروح ببنائى الحوائط وتنكيس الاجزاء المتآكلة او المتفتكة منها .

٣ - تدعيم وتقوية الاعمدة الحاملة لاجزاء المبنى .

٤ - تدعيم وتقوية الاسقف المعيبة بسبب الترخيم او الميل او التشريح او تآكل مواعن الارتكاز او كسر الكمرات او الكوابيل الحاملة لها .

٥ - اصلاح وترميم التلف في ارضيات دورات المياه والحمامات والمطابخ الذى يؤدى الى تسرب المياه للحوائط او لاجزاء المبنى وبصفة خاصة الاساسات .

٦ - إصلاح وترميم التالف من الأرضيات إذا كان هذا التلف من شأنه التأثير على سلامة البناء أو تعريض سكان الأبنية السكنى كلها أو بعضها للخطر .

٧ - استبدال درج السلم المتداعية وتدعيم الحوائط والكمبرات والهياكل إنحاملة لها .

٨ - إصلاح أو استبدال التالف من الاعمال والتركيبات الكهربائية التى قد تؤدى الى حوادث حريق أو الى تعريض الأرواح للخطر .

٩ - إصلاح وترميم خزانات وطلبات المياه والاعمال والتركيبات الصحية للمياه والصرف - سواء منها المكشوفة أو المدفونة - واستبدال الأجهزة والأنوات والأجزاء التالفة بها .

١٠ - أعمال البياض والدهانات التى تستلزمها إعادة الحالة الى ما كانت عليه فى الأجزاء التى تناولها الترميم أو الصيانة .

مادة ٣٠ - تشكل اللجان المنصوص عليها فى المادة ( ٥٧ ) من القانون المشار اليه بقرار من المحافظ المختص برئاسة المهندس رئيس جهاز التنظيم بالوحدة المحلية المختصة وعضوية اثنين من ذوى الخبرة من المهندسين المدنيين أو الممارسين المقيدين بنقابة المهندسين يختارهما المحافظ ويتضمن القرار نوب من يقوم بالاعمال الكتابية والإدارية باللجنة .

وتعد سكرتارية اللجنة سجلا خاصا يدون فيه ملخص التقارير التى تقدم اليها ونتيجة الفحص والمعاينة التى تجريها والإجراءات الأخرى التى تتخذها والقرارات التى تصدر عنها والإجراءات التى تتخذ لإعلانها لسدوى الشأن والإجراءات الخاصة بتنفيذها سواء بمعرفتهم أو بمعرفة الجهة الإدارية المختصة .

مادة ٣١ - تقدم الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم الى اللجنة المشار اليها فى المادة السابقة تقريراً بنتيجة المعاينة التى أجرتها على المنشآت الخاضعة لأحكام الفصل الثانى من القانون المشار اليه على النموذج المرفق بهذه اللائحة خلال سبعة أيام من تاريخ المعاينة ما لم تستوجب حالة المبنى تقديمه فى مدة تقل عن ذلك .

ويجب أن يتضمن التقرير وصف المبنى وموقعه واسم المالك وأسماء البنىكان وبيدهم وفتاتهم كما يتضمن بيان ووصف الأجزاء المعيبة بالمبنى وما تقترجه الجهة المذكورة للمحافظة على الأرواح أو الأموال سواء بالهدم الكلى أو الجزئى أو التدعيم أو الترميم أو الصيانة اللازمة لجعله صالحا

للفرض المخصص من أجله مع تحديد المدة اللازمة لتنفيذ الأعمال المقترحة وبيان ما إذا كانت تستوجب إخلاء المبنى مؤقتا ، كلياً أو جزئياً .

مادة ٣٢ — تعقد اللجنة فور وصول التقرير المنصوص عليه في المادة السابقة إليها اجتماعاً لفحصه وعليها أن تقوم على وجه السرعة بالمعاينات والفحوص اللازمة للبت فيه وتصدر اللجنة قرارها بالموافقة على ما جاء بالتقرير أو برفضه أو بتعديله مسبباً ، وتعلن اللجنة قرارها الى ذوى الشأن محرراً على النموذج المرفق بهذه اللائحة طبقاً للاحكام المقررة في المادة ( ٥٨ ) من القانون المشار اليه .

مادة ٣٣ — يخطر المالك الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بوعده البدء في تنفيذ أعمال الترميم والصيانة وذلك قبل الشروع في ذلك بوقت كاف لتقوم هذه الجهة بتابعة التنفيذ ، وعليه انجاز أعمال الترميم والصيانة خلال المدة المحددة لذلك .

وعلى كل من المالك والمستاجر فور اتمام أعمال الترميم والصيانة اخطار الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بالانتهاء من أعمال الترميم وطلب اعتداد التكاليف مرفقاً به المستندات المؤيدة للطلب .

وعلى الجهة المذكورة أن تبت في الطلب خلال عشرين يوماً من تاريخ وصوله وتخطر كلا من المالك والمستاجر بقرارها . وتتم الاخطارات المنصوص عليها في هذه المادة بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول .

## الباب الثامن

### استثمارات ومواد البناء للبنى التي تقام للتملك

مادة ٣٤ — تكون اولوية توزيع الاستثمارات المقررة بالمادة ( ٦٨ ) من القانون المشار اليه للبنى أو أجزائها التي تقيمها الشركات الخاصة والافراد بقصد التملك على أساس اسبقية تقديم طلب الموافقة وترخيص البناء الى الجهة المختصة .

وتتخذ هذه الطلبات في سجل خاص بأرقام سلسلة حسب تاريخ تقديمها ويسلم الى الطالب شهادة مختومة بخاتم شعار الجمهورية الخاص بتلك الجهة تتضمن تاريخ وساعة قيد الطلب في السجل المذكور .

مادة ٣٥ — تسرى احكام المادة ( ١٣ ) من هذه اللائحة بالنسبة الى بيع مواد البناء المنتجة محلياً للمرخص لهم في اقلية مبان أو اجزاء منها بقصد التملك .

### قرارات اخرى لوزير الاسكان

( أولا ) قرار وزير الاسكان برقم ١٩٧٨/٢٣ بتحديد المصايف والمساكن المشار اليها في المادة ٤٤ من ق ١٩٧٧/٤٩ :

تنص المادة ٤٤ من ق ١٩٧٧/٤٩ على أنه :

« مع عدم الاخلال بأحكام المادتين ٣٩ و ٤٠ يجوز للبلاك ومستأجرى الاماكن الخالية في المصايف والمساكن التي يصدر بتحديدها قرار من وزير الاسكان والتعمير بعد اخذ رأى المحافظ المختص ، تاجير الاماكن مفروشة طبقا للشروط والاوزاع التي ينص عليها هذا القرار » .

وقد صدر بناء على ذلك قرار وزير الاسكان رقم ١٩٧٨/٢٣ بتحديد المصايف والمساكن المشار اليها ، وقد شمل مدينة الاسكندرية بأكملها — خلافا للتشريع الذي كان قائما قبل ذلك ، والذي جرى العرف بخلافه ، وشمل ايضا المصايف والمساكن الواردة في الجدول الاتي :

المحافظة	المصايف	المساكن
سسيناء بور سعيد	مدينة العريش مدينة بورسعيد وبور مؤاد	منطقة المقطم منطقة حلوان واحد سيوة
القاهرة	مدينة مرسى مطروح مدينة الاسماعيلية بكالها مدينة فايد بكالها	
مطروح الاسماعيلية		

المحافظة	المصلي	المسكن
البحيرة	رشيد كبا هو موضع على الخريطة بالحروف ( ١ )	
الاسكندرية	ب ٦ ج ٦ ج ٢ ) منطقة أبو قير منطقة شاطئ المعصرة السياحية منطقة حدائق المنتزه منطقة العجمي وما بعدها من الساحل الشمالي الغربي حتى نهاية حدود محافظة الاسكندرية مدينة الاسكندرية بأكملها في المسدة من يونيو الى سبتمبر من كل عام	منطقة كنج مريوط حتى حدود العابرية من ناحية الجنوب الغربي
الفيوم	مدينة الفيوم بأكملها منطقة بحيرة قارون وتشمل المناطق الواقعة على البحيرة في مركزى سنورس وابشواى منطقة عين السيلين الواقعة بدائرة مركز سنورس	مدينة الفيوم بأكملها منطقة بحيرة قارون وتشمل المناطق الواقعة على البحيرة في مركزى سنورس وابشواى منطقة عين السيلين الواقعة بدائرة مركز سنورس
دمياط	رأس البر	
الغفيلية	جيسة	
الوادى الجديد		حمايات الرمل الساخنة في جميع انحاء تطناعات المحافظة حمايات المياه الساخنة بمنطقة الدراخلة

المحافظة	المصايف	المستأجر
كفر الشيخ	بلطيم — منطقة الكبارون	
السويس	— منطقة سانتس بيتش — العين السخنة — رأس أبو الدرج — مدينة بور توفيق — منطقة حوض الدرج — منطقة كبريت — منطقة عيون موسى	

وقد نص هذا القرار على أنه يجوز للمستأجرين المقيمين في هذه الأماكن أن يؤجروا مساكنهم بها مفروشة لمدة لا تتجاوز أربعة شهور سنوياً خلال موسم الصيف أو الشتاء بحسب الأحوال ، وللمستأجرين غير المقيمين في تلك الأماكن الذين يشغلون المساكن لمدة لا تقل عن شهر في السنة خلال الموسم أن يؤجروا مساكنهم بها مفروشة لمدة أو لمدد مؤقتة خلال السنة .

( ثانياً ) قرار وزير الإسكان رقم ١٠٧/١٩٨٤

المعدل لللائحة التنفيذية للقانون رقم ٤٩/١٩٧٧

وزير التعمير والدولة للإسكان واستصلاح الأراضي .

بعد الاطلاع على القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر .

وعلى القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ بإصدار قانون نظام الحكم المحلي .

وعلى القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر •

وعلى قرار وزير الاسكان والتمير رقم ٩٩ لسنة ١٩٧٨ بإصدار اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ •

وعلى قرار وزير التعمير والدولة للاسكان واستصلاح الأراضي رقم ٢٦٦ لسنة ١٩٨١ بتنفيذ بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر •

وعلى قرار وزير التعمير والدولة للاسكان واستصلاح الأراضي رقم ٥٠٨ لسنة ١٩٨٢ بتنظيم الاقراض الميسر لأغراض الاسكان الشعبي •

وبناء على ما ارتآه مجلس الدولة •

### قـــــرر :

مادة ١ — يجوز لمستأجرى وملاك الوحدات السكنية التي تأخّر استكمالها أو تشطيبها عن الموعد المحدد أو المناسب أن يخطرُوا الوحدة المحلية المختصة كتابة سواء عن طريق التسليم باليد بمقر الوحدة أو عن طريق خطاب مُسجّل يعتم الوصول •

ويجب أن يتضمن الاخطار البيانات الكاملة عن المبنى وموقعه واسم المالك ورقم وترخيص البناء وتاريخ صدوره •

مادة ٢ — على الوحدة المحلية المختصة أن تعد السجلات اللازمة لتقيد الاخطارات وأن تعطى مقدم الاخطار ايصالا برقم وتاريخ تقديمه إذا تم عن طريق التسليم باليد وأن تخطرهُ على عنوانه الموضح بالاخطار وبرقم وتاريخ قيد الاخطار •

مادة ٣ — تتولى الوحدة المحلية المختصة معاينة المبنى وإعداد تقرير شامل عنه يتضمن تفاصيل الأعمال الناقصة وفقا للنموذج المرفق •



كما تقوم باستدعاء المالك وسؤاله عن أسباب عدم استكمال المبنى وتضمن التقرير وجهة نظرها فيما أبداه المالك من أسباب والمدة التي تراها مناسبة لاستكمال المبنى •

مادة ٤ — يعرض تقرير الوحدة المحلية على المحافظ وذلك للنظر في اعتماده وتحديد المهلة التي تمنح للمالك لاستكمال الأعمال الناقصة خلالها ويخطر المالك بصورة التقرير بعد اعتماده بكتاب مسجل ليقوم بالتنفيذ كما تخطر الجهة المختصة بشئون التنظيم بصورة التقرير لتتولى مراقبة التنفيذ •

ويجوز للمالك الحصول على قرض ميسر من الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان أو بنك التعمير والإسكان وذلك لمواجهة تكاليف المبنى •

مادة ٥ — بانقضاء المهلة المنصوص عليها في المادة السابقة تدعو الوحدة المحلية للمالك لحصر الأعمال الناقصة واللازمة لأعداد المبنى للاستغلال بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول قبل الموعد الذي تحدده لذلك بخمسة عشر يوما على الأقل •

مادة ٦ — يجب أن يتضمن محضر الحصر بيانا دقيقا بالأعمال الناقصة في ضوء المواصفات والشروط الصادر على أساسها ترخيص البناء وما قد يوجد من تشوينات بالموقع ونوعياتها وكمياتها تفصيلا وما قد يكون أبداه أو قدمه المالك من ملاحظات أو إيضاحات أو اعتراضات • ويوقع المحضر مندوب الوحدة المحلية والمالك أو مندوبه في حالة حضوره إجراء الحصر •

وفي حالة امتناع المالك أو مندوبه عن التوقيع يثبت ذلك في المحضر •

مادة ٧ — تقوم الوحدة المحلية باستدعاء مستأجرى وحدات المبنى أو مشتريها ولو بمقود عرقبة وتدعوهم الى تكوين رابطة بينهم وانتخاب من يمثلهم •

وتعمد الوحدة المحلية الى الرابطة استكمال المبنى على حساب المالك واستيفاء التكاليف خصما من اجرة المبنى •

ويجوز للرابطة المذكورة الاستفادة من القروض الميسرة المتاحة لدى الوحدة المحلية بضمان حق الامتياز المقرر بالقانون لمن يقوم باستكمال المبنى •

واذا اشتمل المبنى على وحدات غير مؤجرة تتولى الوحدة المحلية تأجيرها وفقا للقواعد والأولويات التى يصدر بها قرار من المحافظ المختص •

مادة ٨ — يلغى الباب الثانى من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الصادر بها القرار الوزارى رقم ٩٩ لسنة ١٩٧٨ •

مادة ٩ — ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ويعمل به من تاريخ نشره •

وزير التعمير

والدولة للإسكان واستصلاح الأراضى

مهندس

« حسب الله محمد الكفراوى »

نموذج طلب قرض الأفراد العاديين والتماويليين

رقم الملف بالسجل الخاص / /

تاريخ قيد الطلب / / ١٩

اسم المالك بالكامل

اسم الزوجة

اسم الوكيل

رقم التوكيل

/ /

توثيق

السن وجهة الميلاد

الوظيفة أو المهنة

محل الإقامة للبراسلات

رقم البطاقة

تاريخ الإصدار

مكتب سجل مدني

محافظة

عنوان العقار محل القرض

رقم وتاريخ ترخيص البناء

عدد الوحدات المرخص بها

وصف العقار حاليا

عدد الوحدات المطلوب لها القرض وبيان موعدها بالعمارة

عدد الانوار المطلوب استكمالها دور بكل دور شقة بكل شقة

حجرة بالصاله

اسم المهندس المشرف على التنفيذ

قيد رقم /

اسم المقاول

عنوانه

وإن هذه البيانات بمعليه صحيحة وتحت مسؤوليتي

توقيع :

( ثالثا ) قرار وزير الاسكان رقم ١٩٧٨/٨٦

بنظام الاتفاق من حصيلة المبالغ المخصوص عليها

في المادة ١٠ من ق ١٩٧٧/٤٩

وزير الاسكان .

بعد الاطلاع على القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ في شأن تأجير وبيع الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستاجر .

وعلى القرار الوزاري رقم ١٩٧٨/٩٩ بصدار اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٩٧٧/٤٩ .

وبناء على ما أرتأه مجلس الدولة .

### قـسـر :

مادة ١ — على الجهة المختصة بشئون التنظيم ايداع المبالغ التي يتم تحصيلها تطبيقا لحكم المادة ١٠ من ق ١٩٧٧/٤٩ المشار اليه ، في حساب خاص بالبنك المركزي او اهدمروه .

مادة ٢ — تحسب مكافأة رؤساء واعضاء لجان تحديد الاجرة على الوجه التالي :

( ١ ) ٢٥٠ مليما لكل منهم عن كل وحدة تقوم اللجنة بتحديد اجرتها بما لا يجاوز ٥٠٪ من مرتب الشهر ، وذلك لمن يعملون طول الوقت .

ويشترط لصرف هذه المكافأة أن تكون اللجنة قد انتهت من تقدير ايجار ٢٥٠ وحدة سكنية أو ٨٠ عقار على الاقل في الشهر .

( ب ) ٢٥٠ مليما لكل منهم عن كل وحدة تقوم اللجنة بتحديد اجرتها بما لا يجاوز ٢٥٪ من مرتب الشهر ، وذلك بالنسبة لمن يعملون نصف الوقت .

ويشترط لصرف هذه المكافأة أن تكون اللجنة قد انتهت من تقدير ايجار ٩٠ وحدة سكنية أو ٢٠ عقارا على الاقل في الشهر .

ويكون الحد الاقصى لما يتقاضاه العضو من ممثلى الملك والمستأجرين شهريا عشرين جنيها بالنسبة للجان التى تعمل طول الوقت وعشرة جنيهات بالنسبة للجان التى تعمل نصف الوقت .

ويجوز للمحافظ المختص بناء على اقتراح رئيس الوحدة المحلية المختصة وضع حد أدنى لما يجب أن يتم تحديد أجرته من وحدات أو عقارات يقل عن الحد المبين بالفقرتين ( أ و ب ) ، وذلك بمراعاة ظروف العمران بالمحافظة ، ونسبة المكافأة فى هذه الحالة .

مادة ٣ — يجنب للعاملين الذين يندبون للقيام بالاعمال الادارية والخدمات المعاونة الخاصة بلجان تحديد الاجرة مبلغ ٢٥٠ مليا عن كل وحدة تقوم اللجنة بتحديد اجرتها .

ويصدر بتحديد هؤلاء العاملين وتوزيع هذه المكافآت عليهم قرار من رئيس الوحدة المحلية المختصة ، وذلك بما لا يجاوز ٢٥ ٪ من مرتب كل منهم .

مادة ٤ — يمنح المهندس المنضم لتشكيل اللجنة المختصة بنظر الطعون ٢٥٠ مليا عن كل وحدة يتم الفصل فى الطعن المقدم بشأنها بما لا يجاوز ٥٠ ٪ من المرتب الشهرى .

مادة ٥ — تجنب للعاملين بأقلام الكتاب الذين يعاونون فى اعمال دوائر الطعن على قرارات تحديد الاجرة ٢٥٠ مليا عن كل وحدة يتم الفصل فى الطعن المقدم بشأنها .

ويصدر بتحديد هؤلاء العاملين وتوزيع هذه المكافآت عليهم قرار من رئيس المحكمة المختصة ، وذلك بما لا يجاوز ٢٥ ٪ من مرتب كل منهم .

مادة ٦ — تخصص المبالغ المتبقية بعد استيفاء اوجه الصرف المبينة بالمواد السابقة لمواجهة احتياجات اللجان من الادوات الكتابية ووسائل الانتقال .

ويتم الصرف من هذه المبالغ بقرار من رئيس الوحدة المحلية المختصة بعد موافقة المحافظ المختص .

مادة ٧ — ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويعمل به من تاريخ نشره .

## قـرـار

### وزير الاسكان

رقم ١٠٩ لسنة ١٩٧٩

### باصدار النظام النموذجي لاتحاد الملاك

وزير الاسكان

بد الاطلاع على القانون المذنى الصادر بالقانون رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨ .

وعلى قانون نظام الحكم المحلى الصادر بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٧٥ .

وعلى قانون تأجير وبيع الامكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستاجر الصادر بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .

وعلى قرار وزير الاسكان رقم ٩٩ لسنة ١٩٧٨ باصدار اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .

وبعد موافقة اللجنة الوزارية للحكم المحلى .

ويشاء على ما ارتآه مجلس الدولة .

## قـسـمـو :

مادة ١ — يعمل بشأن النظام النموذجي لاتحاد الملاك بالاحكام المرافقة لهذا القرار .

مادة ٢ — على كل من يملك طبقة أو شقة في مبنى يزيد عنده طبقاته أو شققه على خمس ويجاوز عدد ملاكها خمسة أشخاص أن يخطر الوحدة المحلية المختصة بذلك بكتاب موصى عليه بعلم الوصول خلال ثلاثين يوما من تاريخ العمل بهذا القرار .

وعلى الوحدة المذكورة خلال ثلاثين يوما من تاريخ تسلمها الاخطار

ان تعين مأمورا مؤقتا لاتحاد المقار المذكور يتولى اجراءات التيد وسائر الاختصاصات الاخرى المنصوص عليها في النظم النموذجي المرفق . وكل ذلك ما لم يكن الاعضاء قد كونوا اتحادا وعينوا له مأمورا .

مادة ٣ - في تطبيق احكام هذا القرار النموذجي المرفق به ، تختص الوحدة المحلية للمحافظة او المدينة او القرية ، بطقى اخطارات تيد انحصار ملاك المقارات الكائن في نطاقها كما تختص بذلك الوحدة المحلية للحى في المحافظات والمدن المقسمة الى احياء .

ويحدد رئيس الوحدة المختصة بقرار منه مقر الصالطين المكلفين بقيد اتحادات الملاك ومسئوليت وواجبت كل منهم ويعلق هذا القرار في لوحة الاعلانات بمقر الوحدة المحلية .

مادة ٤ - على اتحادات ملاك المقارات القائمة وقت العمل بهذا القرار ان تعمل اوضاعها بما يتفق مع احكامه وذلك خلال ستة أشهر من تاريخ العمل به .

مادة ٥ - ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية ويعمل به من تاريخ نشره .

دكتور مهندس / مصطفى الحفناوى

وزير الاسكان

سجل في ٢٩٧٩/٤/٢

## النظام القموني

### اتحاد ملاك العقارات

#### الباب الأول : البيانات المتعلقة بالاتحاد

##### مادة ٢ - أغراض الاتحاد :

اتحاد ملاك العقار رقم ..... بشارع ..... بى ( أو مدينة  
أو قرية ) بمحافظة .....

##### مادة ٢ - أغراض الاتحاد :

أغراض الاتحاد هي ضمان حسن الانتفاع وحسن إدارة وصيانة  
الأجزاء المشتركة في العقار المشار إليه في المادة السابقة .

##### مادة ٣ - مقر الاتحاد : (١)

.....

##### مادة ٤ - مدة الاتحاد :

مدة الاتحاد غير محدودة ، وتبدأ من تاريخ قيده بالوحدة المختصة وفقا  
لاحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تاجير وبيع الاماكن وتنظيم  
العلاقة بين المؤجر والمستأجر .

#### الباب الثانى : ملكية العقار وعضوية الاتحاد

##### مادة ٥ - ملكية الاجزاء المرفزة :

يتكون العقار من ..... طبقة تحتوى على ..... شقة (٢)  
وبيانات ملكيتها الاتى :

١ - الطبقة ( أو الشقة ) رقم ١ مملوكة لـ :

٢ - الطبقة ( أو الشقة ) رقم ٢ مملوكة لـ :

---

(١) يحدد مقر الاتحاد سواء داخل العقار أو خارجه .  
(٢) الحد الأدنى لمساحة الشقق أو الطبقات التى يسرى عليها هذا  
النظام ست شقق أو طبقات .



- ٣ — الطبقة ( أو الشقة ) رقم ٣ مملوكة لـ :  
٤ — الطبقة ( أو الشقة ) رقم ٤ مملوكة لـ :  
٥ — الطبقة ( أو الشقة ) رقم ٥ مملوكة لـ :  
٦ — الطبقة ( أو الشقة ) رقم ٦ مملوكة لـ :  
.....  
.....

#### مادة ٦ — ايضاح الملكية :

( أ ) يتملك العضو ملكية مغرزة الشقة أو الطبقة الخاصة به وهي تشمل ما اعد لاستعماله وحده ، وبصفة خاصة ما يوجد داخل الشقة أو الطبقة من حواجز فاصلة بين الحجرات وأنوات صحية وانابيب المياه والكهرباء الداخلية وما يكون بالأرضية والجدران والأسقف وكذلك النوافذ والابواب والشرعات .

( ب ) يتملك العضو ملكية مشتركة الاجزاء المشتركة بينه وبين غيره من الملاك الحواجز الفاصلة بين وحدتين من حوائط وأسقف وغيرها .

( ج ) يتملك العضو على الشيوع كل بنسبة نصيب الوحدة أو الطبقة المملوكة له الاجزاء المشتركة مع باقى ملاك المبنى من البناء وملحقاته المعدة للانتفاع المشترك بين الجميع وبوجه خاص الأرض (٣) والاساسات والاعمدة والجدران الرئيسية وقواعد الاساسات والمداخل والسلالم والافتنية والمرات والدهاليز والأسطح والمساعد والمرافق وكل أنواع الانابيب الا ما كان منها داخل الشقة أو الطبقة وخزانات المياه ... الخ (٤) .

#### مادة ٧ — اعضاء الاتحاد :

اعضاء هذا الاتحاد هم (٥) :

- (٣) يراعى تحديد وضع الارض في الحالات التى يقتصر فيها التملك على الباتى دون الارض .  
(٤) الامثلة المذكورة في البنود « ا ، ب ، ج » ليست على سبيل الحصر ويجوز الاضافة اليها أو الحذف منها حسب الاحوال .  
(٥) الحد الأدنى لعدد الاعضاء ستة غير بائع العقار بالتقسيم ، ويعتبر ملاك الشقة أو الطبقة مالكا واحدا وان تعددوا ، كما يكون المشترى بمعد غير مسجل عضوا بالاتحاد .

١ - ..... مالك ( أو ممثل مالك ) الطبقة ( أو الشقة ) رقم .....  
( أو مالك الشقة أو الطبقات أرقام ..... ) - ويعادل نصيبه .....  
من ملكية العقار (٦) .

٢ - ..... مالك ( أو ممثل مالك ) الطبقة ( أو الشقة ) رقم .....  
( أو مالك الشقة أو الطبقات أرقام ..... ) ويعادل نصيبه ..... من  
ملكية العقار .

٣ - .....

٤ - .....

٥ - .....

٦ - .....

٧ - ..... بائع ( أو ممثل بائع ) العقار بالتنقيط (٧) .

#### مادة ٨ - اكتساب العضوية :

يصبح عضواً في الاتحاد كل من يمتلك وحدة من وحداته ( شقة أو  
طابق ) في تاريخ لاحق على قيد الاتحاد وتبدأ العضوية من تاريخ التملك .

#### مادة ٩ - زوال العضوية :

تزول عضوية الاتحاد في إحدى الحالتين الآتيتين :

١ - انتقال ملكية عضو الاتحاد لنصيبه في العقار إلى الغير بحيث  
لا يصبح مالكا لشقة أو طابق فيه .

٢ - تمام مصادد أقساط الثمن بالنسبة إلى بائع العقار بالتنقيط .

---

(٦) يحدد نصيب العضو في ملكية العقار وفقاً لقيمة ما يملكه منسوباً  
إلى قيمة العقار .

(٧) يحدد نصيبه بنسبة ما لم يسدد من أقساط الثمن وينقص هذا  
النصيب من نصيب المشتري منه بالتنقيط .

**مادة ١٠ — تمثيل ملاك الشقة أو الطبقة الواحدة :**

للملاك الشقة أو الطبقة — في حالة تعددهم — أن يختاروا من يمثلهم في عضوية الاتحاد ، فإن تعذر اتفاقهم يعين من يمثلهم بأمر يصدر من رئيس المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها المقار طبقا لاحكام المادة ١١ .

**مادة ١١ — تمثيل باقي المقار بالتقسيم :**

لباقي المقار بالتقسيم — في حالة تعددهم — أن يختاروا من يمثلهم في عضوية الاتحاد ، فإن تعذر اتفاقهم يعين من يمثلهم بأمر يصدر من رئيس المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها المقار بناء على طلب أحد الشركاء بعد اعلان الملاك الآخرين لسباع اقوالهم .

**مادة ١٢ — الاخطار بالتعديلات في العضوية :**

تخطر الوحدة المحلية المختصة بكل تعديل في عضوية الاتحاد او في ملكية الاعضاء او في ممثلى ملاك الطبقة أو الشقة او ممثلى البائمين بالتقسيم خلال اسبوع من تاريخ وقوعه .

**الفاب الرابع : ادارة الاتحاد**

**مادة ١٣ — يتولى ادارة الاتحاد :**

١ — الجمعية العمومية للاتحاد .

٢ — مأمور الاتحاد .

**١ — الجمعية العمومية للاتحاد**

**مادة ١٤ — تشكيل الجمعية العمومية :**

تكون الجمعية العمومية للاتحاد من جميع اعضائه .

ويخضر مأمور الاتحاد جلسات الجمعية العمومية ولو كان من غير اعضاء الاتحاد ، وفي هذه الحالة يكون له حق المناقشة والاقتراح دون التصويت .

**مادة ١٥ — دعوة الجمعية العمومية للانعقاد :**

تدعى الجمعية العمومية للانعقاد بناء على طلب مأمور الاتحاد ، او

بناء على طلب عدد من الاعضاء يكون ٢٠٪ على الاقل من وحدات العقار ،  
او بناء على طلب الوحدة المحلية المختصة .

يجب ان تسلم الدعوة لاعضاء الاتحاد او من يمثلونهم قانونا باليد مع  
توقيمهم بما يفيد التسلم وذلك قبل موعد الاعتقاد بأسبوع على الاقل ويعطى  
عنها بمدخل العقار ، ويحدد في الدعوة جدول الاعمال ، ويمكن الاعتقاد  
وموعده .

#### مادة ١٦ — الأنابة في الحضور :

لعضو الاتحاد ان يحضر الجمعية العمومية بنفسه او ينوب عنه آخر  
بتوكيل عرقي مكتوب ولا يجوز للعضو ان ينوب عن اكثر من عضو واحد .  
على انه يجوز لمثل ملاك الطبقة او الشقة او لمثل بائعى العقار بالتقسيم  
ان ينوب عنه أحد شركائه في الشقة او الوحدة او العقار .

#### مادة ١٧ — نصاب الاجتماع :

فما عدا الحالات التى ورد فيها نص خاص فى القانون او فى هذا  
النظام — لا يكون انعقاد الجمعية العمومية صحيحا الا بحضور مالكي ٦٠٪  
على الاقل من الانصب في العقار ، فاذا لم يتوافر هذا النصاب فى الاجتماع  
انعقدت الجمعية العمومية ببناء على دعوة ثانية خلال الخمسة عشر يوما  
التالية ، ويعتبر اجتماعها الثانى صحيحا ايا كان عدد الاعضاء الحاضرين  
وايا كانت ملكياتهم .

#### مادة ١٨ — الاغلبية اللازمة لاتخاذ القرارات :

مع مراعاة ما ورد بشأنه نص خاص فى القانون او فى هذا النظام  
تصدر قرارات الجمعية العمومية من اغلبيية اصوات الحاضرين محسوبة على  
اساس قيمة الانصباء .

#### مادة ١٩ — مجلس اقر الجلسات :

يعد مأمور الاتحاد محاضر جلسات الجمعية العمومية يدون فيها زمان  
ومكان الاعتقاد وعدد الإعضاء وعدد الإعضاء الحاضرين واسماءهم  
والقرارات الصادرة وعدد الاصوات التى حازها كل قرار ويبلغ صور هذه  
الحاضر الى الوحدة المحلية المختصة .

**مادة ٢٠ — اختصاصات الجمعية العمومية :**

تختص الجمعية العمومية بكل ما يتعلق بإدارة واستغلال الأجزاء المشتركة من العقار ولها على الأخص ما يأتي :

١ — التصديق على نظم الاتحاد ، وتعديله كلما دعت الحاجة إلى ذلك .

٢ — تعيين مأمور الاتحاد وعزله .

٣ — تقرير أجر لمأمور الاتحاد وتحديد هذا الأجر في حالة تقريره .

٤ — الموافقة على إجراء تأمين مشترك من الأخطار التي تهدد العقار .

٥ — الموافقة على إجراء أية أعمال أو تركيبات مما يترتب عليها زيادة في قيمة العقار كله أو بعضه .

٦ — تحديد الشروط والتعويضات والالتزامات التي تفرض على الأعضاء .

٧ — تحديد الإجراءات اللازمة اتخاذها لمواجهة حالة هلاك البناء — بحريق أو بسبب آخر — وتحديد ما فرض على الأعضاء من التزامات جديدة .

٨ — تحديد الاشتراكات التي يؤديها الأعضاء لمواجهة مصاريف الاتحاد .

٩ — النظر في الشكاوى والتظلمات التي تقدم من ذوى الشأن .

١٠ — تعيين حراس العقار والبوابين وغيرهم من العالين به وعزلهم وتحديد أجورهم ومكافآتهم ، ويجوز أن يفوض مأمور الاتحاد في هذا الاختصاص .

١١ — منح قروض للأعضاء لتمكينهم من القيام بالتزاماتهم .

١٢ — تنظيم استخدام الأجزاء المشتركة في العقار .

١٣ — إقرار الموازنة التقديرية للاتحاد .

١٤ — التصديق على الحساب الختامي للاتحاد .

١٥ — فض المنازعات التي تنشأ بين الأعضاء وبعضهم بسبب يتعلق بملكياتهم المشتركة في العقار .

١٦ — تصفية الاتحاد عند انقضاؤه .

## ٢ — مأمور الاتحاد

### مادة ٢١ — تعيين المأمور :

يعين المأمور بقرار من الجمعية العمومية ويجوز أن يتفوض قرار التعيين تحديد أجر له .

### مادة ٢٢ — اختصاصات المأمور :

يتولى مأمور الاتحاد :

- ١ — قيد الاتحاد ما لم يكن قد سبق قيده .
- ٢ — تنفيذ قرارات الجمعية العمومية .
- ٣ — الاشراف على أعمال الاتحاد في النواحي الادارية والمالية .
- ٤ — الاشراف على أعمال البوابين والحراس وغيرهم من العاملين بالعمارة .
- ٥ — اعداد ميزانية تقديرية للاتحاد تشمل تحديد اوجه الاتفاق المطلوبة خلال السنة المالية ومصادر التمويل المقترحة .
- ٦ — اقتراح الاشتراكات الشهرية او السنوية التي يؤديها اعضاء الاتحاد لمواجهة مصروفاته .
- ٧ — اعداد حساب ختلى في نهاية كل سنة مالية يبين فيه ما تم انفاقه من مصروفات الاتحاد وأوجه الاتفاق .
- ٨ — تمثيل الاتحاد أمام الغير وأمام القضاء حتى في مخاصمة أى من الاعضاء .

### مادة ٢٣ — اختصاص المأمور في الأحوال المعالجة :

لمأمور الاتحاد في الأحوال المعالجة ان يقوم من تلقاء نفسه بما يلزم لحفظ جميع الاجزاء المشتركة وحراستها وصيانتها ويعرض الامر على الجمعية العمومية في اول اجتماع قال لافرار ما تم .

### الباب الخامس : مالية الاتحاد

### مادة ٢٤ — السنة المالية :

تبدا السنة المالية للاتحاد في اول يناير وتنتهى في ٣١ ديسمبر من كل

سنة . على أن تبدأ السنة الأولى من تاريخ قيد الاتحاد وتنتهى فى ١٢/٣١ من السنة التالية .

#### مادة ٢٥ — موارد الاتحاد :

تتكون الموارد المالية للاتحاد من :

- ١ — الاشتراكات التى يؤدونها الاعضاء .
- ٢ — العائد الناتج عن الاستغلال المشروع للأجزاء المشتركة « ٨ » .
- ٣ — التبرعات التى يتلقاها الاتحاد من الاعضاء أو غيرهم .
- ٤ — ما تحدده الجمعية العمومية من موارد أخرى .

#### مادة ٢٦ — النفقات :

يسلك مأمور الاتحاد دفترا يسجل إيرادات ومصروفات الاتحاد ويخضع هذا الدفتر لرقابة الجمعية العمومية للاتحاد والوحدة المحلية المختصة .

#### الباب السادس : حقوق الاعضاء والتزاماتهم

#### مادة ٢٧ — استعمال الأجزاء المشتركة :

لكل عضو فى سبيل الانتفاع بالجزء الذى يملكه فى المقار أن يستعمل الأجزاء المشتركة فيما أعدت له على ألا يحصل ذلك دون استعمال باقى الاعضاء لحقوقهم ، أو يلحق الضرر بهم .

ولا يجوز أحداث أى تعديل فى الأجزاء المشتركة فى المقار بغير موافقة الجمعية العمومية للاتحاد ولو عند تجديد البناء ، إلا إذا كان التعديل يقوم به أحد الاعضاء على نفقته الخاصة ويكون من شأنه أن يسهل استعمال تلك الأجزاء دون أن يغير من تخصيصها أو يلحق الضرر بالاعضاء الآخرين .

---

(٨) كايجار السطح لأقامة اعلان فيه ، أو مقابل أقامة اعلان فى الحديقة ، أو ثمن بيع ثمار الحديقة ... الخ .

#### مادة ٢٨ — تكاليف الصيانة :

( أ ) يتحمل العضو دون سواء نفقات صيانة واصلاح الاجزاء المملوكة له ملكية مفرزة .

( ب ) نفقات صيانة واصلاح الاجزاء المشتركة بين عضو وآخر توزع بينهما ويتحملان بها دون سواهما .

( ج ) يتحمل الاعضاء جميعا نفقات الانتفاع المشترك وحفظ وصيانة وإدارة وتجديد الاجزاء المشتركة ويتحدد نصيب العضو في هذه النفقات بنسبة قيمة الجزء الذي يملكه في العقار .

#### مادة ٢٩ — قروض الاعضاء :

يجوز للجمعية العمومية للاتحاد أن تمنح قرضا لمن يعجز عن دفع حصته في نفقات تجديد العقار أو القيام بالتزاماته الناشئة عن اشتراكه في ملكية الاجزاء المشتركة أو تلك الناشئة عن تلاقق ملكيته الخاصة بملكية غيره من الاعضاء وذلك لتبكيه من أداء هذه الالتزامات .

ويكون هذا القرض مضمونا بامتياز على الجزء المفرز الذي يملكه وعلى حصته الشائعة في الاجزاء المشتركة في العقار ، وتحسب مرتبة الامتياز من يوم قيده وذلك طبقا لحكم المادة ٨٦٩ من القانون المدني .

#### مادة ٣٠ — الامتناع عن أداء الالتزامات :

إذا امتنع عضو الاتحاد عن أداء الاشتراكات أو التامينات أو غيرها من الالتزامات الواجبة عليه وفقا للقانون أو لهذا النظام كان لأمور الاتحاد أن يكلفه بالاداء ثم يستصدر أمرا بالاداء طبقا لاحكام قانون المرافعات المدنية والتجارية .

### الباب السابع : في انقضاء الاتحاد

#### مادة ٣١ — اسباب الانقضاء :

ينقضى الاتحاد لاحد سببين :

١ — التمديد في ملكية العقار بحيث يقل عدد ملاكه عن ستة وذلك ما لم يتفق الملاك ككلية — على استبراره .

٢ — هلاك العقار .



**مادة ٣٢ — التصفية :**

تتولى الجمعية العمومية تصفية الاتحاد في حالة انقضائه ونفا للقواعد التي تحددها .

**الباب الثامن : أحكام عامة**

**مادة ٣٣ — المأمور المؤقت :**

يتولى المأمور المؤقت سلطات مأمور الاتحاد الى أن يتم تعيينه ، وله على الاخص :

١ — اتخاذ اجراءات قيد الاتحاد في الوحدة المحلية المختصة .

٢ — اعداد النظام القانوني للاتحاد .

٣ — دعوة اول جمعية عمومية للاتحاد للنظر في :

( أ ) التصديق على نظام الاتحاد .

( ب ) تعيين مأمور الاتحاد .

**مادة ٣٤ — اجراءات قيد الاتحاد :**

على المأمور المؤقت أن يطلب من الوحدة المحلية المختصة قيد الاتحاد وذلك خلال اسبوعين من تاريخ تعيينه ، ويتضمن طلب القيد أوصاف العقار واسماء الملاك وأتصياتهم والبالغ بالتقسيم أن وجد .

**مادة ٣٥ — اجراءات استصدار نظام الاتحاد :**

على المأمور أن يدعو الجمعية العمومية للانعقاد خلال شهرين على الاكثر من تاريخ قيد الاتحاد وذلك للتصديق على نظام الاتحاد .

**مادة ٣٦ — نسخ النظام :**

تودع بالوحدة المحلية المختصة نسخة من نظام الاتحاد مرفقا بها محضر الجمعية العمومية بالتصديق عليها .

ويسلم كل عضو من أعضاء الاتحاد - القدامى والجدد - صورة من هذا النظام ومن أية قرارات تصدرها الجمعية العمومية للاتحاد تتعلق بحقوق الأعضاء وواجباتهم .

**مادة ٣٧ - الملاحظات :**

تعتبر الملاحظات الواردة في الهوامش جزءا لا يتجزأ من هذا النظام .

**الباب التاسع - أحكام إضافية (٩) :**

.....

---

(٩) للجمعية العمومية لاتحاد الملاك أن تضيف ما تراه من أحكام بشرط ألا تتعارض مع أحكام القانون الجهنى أو القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ المشار اليه أو أحكام النظام النموذجي .

نصوص القانون رقم ١٩٤٧/١٢١ والتوانين المعدلة والمكملة له

التي استبقاها القانون الجديد وأصبحت مكملة له

( أولا ) من القانون ١٩٤٧/١٢١

مادة ٤ — لا يجوز أن تزيد الأجرة المتفق عليها في عقود الإيجار التي أبرمت منذ أول مايو ١٩٤١ على أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ أو أجرة المثل لذلك الشهر إلا بمقدار ما يأتي :

( أولا ) فيما يتعلق بالمحال المؤجرة لأغراض تجارية أو صناعية والمحال العامة :

٦٠٪ إذا كانت الأجرة المتفق عليها أو أجرة المثل لا تتجاوز خمسة جنيهات شهريا .

( ثانيا ) فيما يتعلق بعيادات الأطباء ومكاتب المحامين والمهندسين ومن اليهم من أصحاب المهن غير التجارية :

١٠٪ فيما زاد على ذلك .

( ثالثا ) فيما يتعلق بالمدارس والمحاكم والأندية والمستشفيات :  
وجميع الأماكن الأخرى المؤجرة للمصالح الحكومية أو المجاهد العليا :

٢٥٪ من الأجرة المستحقة .

( رابعا ) فيما يتعلق بالأماكن الأخرى :

١٠٪ إذا كانت الأجرة المتفق عليها أو أجرة المثل لا تتجاوز أربعة جنيهات شهريا .

١٢٪ إذا كانت الأجرة المتفق عليها أو أجرة المثل لا تتجاوز عشرة جنيهات شهريا .

١٤. / غيما زاد على ذلك •

على أنه اذا كانت هذه الأماكن مؤجرة بقصد استغلالها مفروشة أو أجرة مفروشة جازت زيادة الأجرة ٧٠٪ من الأجرة المتفق عليها أو أجرة المثل •

ويدخل في تقدير الأجرة المتفق عليها أو أجرة المثل تقويم كل شرط أو التزام جديد لم يكن واردا في العقود المبرمة قبل أول مايو سنة ١٩٤١ أو لم يجر العرف في هذا التاريخ بغرضه على المستأجر •

على أنه غيما يتعلق بمدينة الاسكندرية يكون المؤجر بالخيار بين المطالبة بأجرة شهر أغسطس سنة ١٩٣٩ أو شهر أبريل سنة ١٩٤١ أو بأجرة المثل لأيهما •

ويكون المستأجر في جميع الأحوال سالفة الذكر بالخيار بين قبول الزيادة وبين نسخ العقد •

وتسرى أحكام هذه المادة على المباني المنشأة منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ (١) •

مادة ٥ — اذا لم توجد عقود كتابية أو تعذر الحصول عليها ، جاز اثبات شروط التعاقد والأجرة المتفق عليها والتكاليف الاضافية المشار اليها غيما تقدم بجميع طرق الاثبات مهما كانت قيمة النزاع •

مادة ٥ مكررا ( ١ ) — ( أضيفت بالرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ ) ( ٢ ) تخفض بنسبة ١٥٪ الأجور الحالية للأماكن التي أنشئت

---

(١) عدلت بالرسوم بقانون ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ الذى اضاف المواد ٥ مكررا ( ١ و ٢ و ٣ ) الواردة فيما بعد .  
(٢) وهذا الرسوم بقانون نشر في ١٨ سبتمبر ١٩٥٢ وعمل به ابتداء من ذلك التاريخ ( انظر الفكرة الايضاحية لهذا الرسوم بقانون في ملحق الطبعة الرابعة من هذا الكتاب ) •

منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ وذلك ابتداء من الأجور المستحقة عن شهر أكتوبر سنة ١٩٥٢ •

مادة ٥ مكررا ( ٢ ) — ( أضيفت بالمرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ ) — تكون الأجرة بالنسبة للأماكن المذكورة في المادة السابقة ، إذا لم يكن قد سبق تأجيرها ، على أساس أجرة المثل عند العمل بهذا القانون مخفضة بنسبة ١٥٪ •

مادة ٥ مكررا ( ٣ ) — ( أضيفت بالمرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ ) — لا يسرى الخفض المشار اليه في المادتين السابقتين على ما يأتي :

أولا — المباني التي يبدأ في انشائها بعد العمل بهذا القانون •

ثانيا — عقود الايجار المبرمة لمدة تزيد على عشر سنوات •

مادة ٥ مكررا ( ٤ ) — أضيفت بالقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ ( ٢ مكرر ) — تخفض بنسبة ٢٠٪ الأجور الحالية للأماكن التي أنشئت منذ ١٨ سبتمبر ١٩٥٢ وذلك ابتداء من الأجرة المستحقة عن شهر يوليو سنة ١٩٥٨ •

والمقصود بالأجرة الحالية في أحكام هذه المادة ، الأجرة التي كان يدفعها المستأجر خلال سنة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون أو الأجرة الواردة في عقد الايجار أيتهما أقل •

وإذا كان المكان المؤجر لم يكن قد سبق تأجيره ، يكون التخفيض

---

(٢مكرر) انظر المذكرة الإيضاحية لهذا القانون في ملحق الطبعة الرابعة من هذا الكتاب •

بالنسبة المتقدمة على أساس أجره المثل عند العمل بأحكام هذا القانون .

تعتبر الأماكن منشأة في التاريخ المشار اليه في هذه المادة اذا كان قد انتهى البناء فيها وأعدت للسكنى فعلا في تاريخ ١٨/٩/١٩٥٢ أو بعده (٣) .

ولا يسرى التخفيض المشار اليه فيما تقدم بالنسبة الى ما تأتى :

( أولا ) المباني التى يبدأ فى انشائها بعد العمل بأحكام هذا القانون .

( ثانيا ) عقود الايجار المبرمة لمدة تزيد على عشر سنوات .

مادة ٥ مكررا ( ٥ ) - ( أضيفت بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ (٤) - تخفض بنسبة ٢٠٪/ الأجر الحالية للأماكن التى أنشئت بعد العمل بالقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ المشار اليه ( أى بعد ١٢ يونيه ١٩٥٨ ) وذلك ابتداء من الأجرة المستحقة عن الشهر التالى لتاريخ العمل بهذا القانون ( أى ابتداء من أجرة ديسمبر ١٩٦١ ) .

والمقصود بالأجرة الحالية فى أحكام هذه المادة الأجرة التى كان

---

(٣) أنظر فى نقد هذه العبارة ما تقدم فى ص ٤٣١ هامش ٨ .

(٤) تضمنت المادة الاولى من القانون ١٦٨ لسنة ١٩٦١ اضافة مادة

مكررا (٥) الى أحكام القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ . ثم نصت المادة الثانية منه على أن « يعاقب بالحبس مدة لا تزيد على ثلاثة اشهر وبغرامة لا تجاوز مائتى جنيه أو بالحدى هاتين المعقوبتين كل مؤجر يخالف أحكام المادة السابقة » .

وقد كان يكفى أن تنص هذه المادة الثانية على اضافة رقم المادة ٥

مكررا ( ٥ ) الى المواد التى تعاقب على مخالفتها المادة ١٦ من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ .

يدفعها المستأجر خلال سنة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون أو  
الأجرة الواردة في عقد الايجار أيتها أقل .

وإذا كان المكان المؤجر لم يكن قد سبق تأجييره يكون التخفيض  
بالنسبة المتقدمة على أساس أجرة المثل عند العمل بأحكام هذا القانون .

وتعتبر الأماكن منشأة في التاريخ المشار اليه في هذه المادة إذا كان  
قد انتهى البناء فيها وأعدت للسكنى فعلا بعد العمل بالقانون رقم ٥٥  
لسنة ١٩٥٨ المشار اليه .

ولا يسرى التخفيض المشار اليه فيما تقدم بالنسبة الى ما يأتي :  
أولا - المباني التي يبدأ في انشائها بعد العمل بأحكام هذا  
القانون .

ثانيا - عقود الايجار المبرمة لمدة تزيد على عشر سنوات .

مادة ٦ - يقع باطلا كل شرط مخالف للأحكام المتقدمة ويحكم برد  
ما حصل زائدا على الأجرة المستحقة قانونا أو باسقاطه من الأجرة  
التي يستحق دفعها ، كما يحكم برد أى مبلغ اضافى يكون المؤجر قد  
اقتضاه من المستأجر مباشرة أو عن طريق الوسيط في الايجار .

مادة ١٦ - (معدلة بالقانون ٥٥ لسنة ١٩٥٨) - يعاقب بالحبس  
مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر وبغرامة لا تتجاوز مائتى جنيه أو باحدى  
هاتين العقوبتين كل مؤجر خالف أحكام المواد ٣ فقرة أخيرة  
و ٤ و ٥ مكررا (١) و ٥ مكررا (٢) و ٥ مكررا (٤) و ٩ و ١٠ و ١١ و ١٤  
من القانون (٥) .

---

(٥) وهناك نص هذه المادة قبل تعديلها في سنة ١٩٥٨ :  
مادة ١٦ - يعاقب بغرامة لا تقل عن عشرين جنيها ولا تتجاوز مائة =

فقرة ثانية ( أضيفت بالقانون رقم ١٢ لسنة ١٩٦٢ ) - يعاقب بالمعقوبة المشار إليها في الفقرة الأولى كل مؤجر يتقاضى أى مبلغ اضافى خارج نطاق عقد الايجار كخلو الرجل أو ما يماثله ، من المستأجر مباشرة أو عن طريق وسيط فى الايجار ، وفى الحالة الأخيرة تطبق المعقوبة ذاتها على الوسيط .

( ثانيا ) من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد ايجار المساكن

معدلا بالقانون رقم ١٣٣ لسنة ١٩٦٣

مادة ١ - تحدد ايجارات الأماكن المعدة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض والتي تنشأ بعد العمل بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ المشار اليه وفقا لما يأتى :

( أ ) صافى فائدة استثمار العقار بواقع ٥٪ من قيمة الأرض والمباني .

( ب ) ٣٪ من قيمة المباني مقابل استهلاك رأس المال ومصروفات الإصلاحات والصيانة والادارة .

ومع مراعاة الاعفاءات المقررة بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ المشار اليه يضاف الى القيمة الايجارية المحددة وفقا لما تقدم ما يخصها من الضرائب العقارية الأصلية والاضافية المستحقة .

---

= جنيه كل مؤجر خالف احكام المواد ٣ الفقرة الاخيرة و ٤ و ٩ و ١١ و ١٤ وكل من خالف احكام المادة ١٠ .

( فقرة أضيفت بالقانون رقم ٨٧ فى ٣٠ يولييه ١٩٤٩ ) - ويعاقب بغرامة من ٤٠ جنيه الى ٥٠٠ جنيه كل مؤجر خالف حكم المادة ٣ الفقرة هـ .  
( ينظر فى تاريخ هذه المادة والتعديلات المختلفة التى وردت عليها السنهورى ج ٦ ص ١٠٢٣ هامش ١ ) .



( غقرة مضافة بالقانون رقم ١٣٣ لسنة ١٩٦٣ ) . ويقصد بلفظ المبانى المنصوص عليه في الفقرة السابقة كل وحدة سكنية أو غير سكنية لم تؤجر أو تشغل لأول مرة في تاريخ العمل بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ المشار اليه .

مادة ٢ - تقدر قيمة الأرض وفقاً لثمن المثل وقت البناء وتقدر قيمة المبانى وفقاً لسعر السوق لمواد البناء وقت الانشاء .

وتحسب كامل قيمة الأرض والمبانى والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق العامة في حالة البناء على كل المساحة المسموح بالبناء عليها واستيفاء الارتفاع المسموح به طبقاً للقيود المفروضة على المنطقة وأحكام قوانين تنظيم البناء وغيرها من اللوائح والقوانين .

أما في حالة البناء على كل المساحة المسموح بالبناء عليها مع عدم استكمال البناء الى الحد الأقصى المسموح به فتحسب كل قيمة المبانى المنشأة ، كما تحسب قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق بنسبة ما يقام فعلاً من أدوار الى العدد الكلى من الأدوار المكاملة التى تسمح بها قيود الارتفاع المشار اليها .

( غقرة معدلة بالقانون ١٣٣ لسنة ١٩٦٣ ) : ويجوز في بعض المناطق تعديل هذه النسبة بما يتفق وصقع الموقع وظروف العمران وذلك حسبما تراه لجان التقدير والمراجعة المنصوص عليها في هذا القانون .

وإذا كان البناء لا يشغل غير جزء من الأرض المسموح بالبناء عليها فلا يحتسب في تقدير الأيجار من قيمة الأرض الا القدر المخصص لمنفعة البناء فقط بشرط تحديد هذا القدر بفواصل ثابتة والا فلا تحسب سوى المساحة المبنى عليها بالفعل .

وفي حالة المساكن المستقلة أو المباني ذات الصبغة الخاصة كالفيلات فيؤخذ في الاعتبار عند تحديد قيمة إيجار هذه الأبنية — علاوة على قيمة المباني — قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق بأكملها وبصرف النظر عن الحد الأقصى المسموح به لارتفاع البناء • على أنه إذا وجد أى تغيير في الوضع الذى بنى التقدير على أساسه ، يعاد التقدير للوضع الجديد •

مادة ٣ — يعاد تقدير قيمة الأرض عند تحديد الإيجار في حالة تعلية البناء وذلك إذا تمت التعلية بعد خمس سنوات على الأقل من تاريخ انشاء المبنى الأصلية أو في حالة ما إذا طرأ على العقار ما يستوجب تطبيق القانون رقم ٢٢٢ لسنة ١٩٥٥ المشار إليه • وفي هذه الأحوال تكون إعادة تقدير قيمة الأرض بقصد تحديد إيجار المبنى المستجدة فقط •

مادة ٤ — ( معدلة بالقانون رقم ١٣٣ لسنة ١٩٦٣ ) : تختص لجان تقدير القيمة الإيجارية المنصوص عليها في المادة ١٣ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ المشار إليها بتحديد إيجار المباني الخاضعة لهذا القانون وتوزيعها على الوحدات ، على أن يعدل تشكيلها بأن يضم إلى عضويتها اثنين من المهندسين الموظفين بالحكومة أو بالمجالس المحلية يصدر باختيارهما قرار من المحافظ وتكون رئاسة اللجنة للموظف الأعلى درجة من الأعضاء أو الأقدم عند تساوى الدرجة •

ويشترط لصحة انعقادها حضور أربعة أعضاء على الأقل ، على أن يكون من بينهم المهندس المنضمان إلى اللجنة وأحد العضوين الموظفين • وتصدر قراراتها بأغلبية أصوات الحاضرين ، وعند التساوى يرجح رأى الجانب الذى منه الرئيس •

ويجوز للمحافظ بقرار منه أن ينشئ لجاناً اضافية تشكل على غرار

اللجان الأصلية وتختص بذات اختصاص هذه اللجان ، كما يحدد كيفية توزيع الأعمال بينهما وبين اللجان الأصلية .

ويجب على مالك العقار فور اعداده للاستعمال أن يخطر اللجنة التي يقع البناء في دائرتها لتقوم بتحديد الإيجار وتوزيعه على وحدات البناء ، على أن يتم هذا الاخطار في موعد لا يجاوز ٣٠ يوما من تاريخ تفاذ أول عقد إيجار عن أية وحدة من وحدات البناء أو من تاريخ شغلها لأول مرة بأية صورة من صور الاستعمال ويتم الاخطار خلال ثلاثين يوما من تاريخ العمل بهذا القانون بالنسبة الى الحالات القائمة وقت العمل به والتي لم يسبق الاخطار عنها .

وللمالك أن يقدم الى اللجنة المستندات المثبتة لقيمة الأرض والمباني لتستعين بها عند تقدير الإيجار كما له أن يقدم اليها مقترحاته في شأن توزيع الإيجار على وحدات البناء .

ويجوز للمالك قبل صدور قرار اللجنة بتحديد الإيجار وتوزيعه أن يؤثر المبنى كله أو بعضه على أن يسرى قرار اللجنة بأثر رجعي من بدء تنفيذ عقد الإيجار .

مادة ٥ — ( معدلة بالقانون رقم ١٣٣ لسنة ١٩٦٣ ) : يجوز لكل من المالك أو المستأجر أن يتظلم من قرار لجنة التقدير أمام مجلس المراجعة المنصوص عليه في المادة ١٦ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ المشار اليه على أن يعدل تشكيل هذا المجلس بحيث يكون برئاسة قاض يندبه رئيس المحكمة الابتدائية بدائرة المحافظة ، ويضم الى عضوية المجلس اثنان من المهندسين الموظفين بالحكومة أو المجالس المحلية يصدر باختيارهما قرار من المحافظ . ويشترط لصحة انعقاد المجلس حضور الرئيس وأربعة أعضاء على الأقل يكون من بينهم المهندسان المنضمان ، وتصدر قراراته بأغلبية أصوات الحاضرين ، وعند التساوي يرجح رأى الجانب الذي منه الرئيس .

وللمحافظ أن ينشئ مجالس مراجعة اضافية تشكل على غرار المجالس الأصلية .

ويجب تقديم التظلم الى المجلس خلال ستين يوما تسرى بالنسبة الى المالك من تاريخ اخطاره بقرار اللجنة بكتاب مسجل مصحوب بعلم الوصول وبالنسبة الى المستأجر من تاريخ اخطاره على النحو السابق بقرار اللجنة أو من تاريخ نفاذ عقد الايجار بالنسبة للمستأجر الأول .

ويشترط لقبول التظلم أن يكون مصحوبا بما يدل على أداء التأمينات الآتية الى المحافظة اما نةدا أو بحواله بريدية :

( أ ) ١٠٪ ( عشرة في المائة ) من قيمة الزيادة التي يطالب بها المالك في الايجار السنوى في حالة تظلمه من تقدير الايجار على الوحدات .

( ب ) ١٪ ( واحد في المائة ) من قيمة الايجار السنوى المتنازع على توزيعه في حالة تظلم المالك من توزيع الايجار على الوحدات .

( ج ) ١٠٪ ( عشرة في المائة ) من قيمة ايجار شهر واحد بحد أدنى قدره جنيه واحد في حالة تظلم المستأجر .

ويحدد مجلس المراجعة القدر الذى يرى رده من هذه التأمينات عند الفصل فى التظلم ، على أنه فى حالة رفض التظلم كليا أو عدم قبوله شكلا فلا يرد شئ من التأمينات المذكورة . وتتؤول التأمينات التى لا يتقرر ردها الى خزانة المحافظة المختصة .

وتكون قرارات لجان التقدير نافذة رغم الطعن فيها ، كما يكون القرار الصادر من مجلس المراجعة بالفصل فى التظلم نهائيا وغير قابل للطعن فيه أمام أية جهة .

ولا يجوز لأى مستأجر آخر المنازعة فى الأجرة متى صار تحديدها نهائيا .

مادة ٦ - تباشر اللجان والمجالس المشار اليها فى المادتين ٤ و ٥ أعمالها فيما يتعلق بتنفيذ أحكام هذا القانون ، وفقا للشروط والأوضاع التى يصدر بها قرار من وزير الاسكان والمرافق (٦) .

وتقوم هذه اللجان بتوزيع القيم المحسوبة وفقا للمادتين الثانية والثالثة على وحدات المبنى المختلفة على أساس نسبة مساحتها الى المساحة الكلية لهذه الوحدات ومع مراعاة ظروف وصنع كل وحدة والغرض من استعمالها .

مادة ( مكررا ( أ ) ( مضافة بالقانون رقم ١٣٣ لسنة ١٩٦٣ ) :  
تسرى أحكام هذا القانون على عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدنا بالتطبيق لأحكام قرار رئيس الجمهورية رقم ١٧٥٥ لسنة ١٩٦٠ المشار اليه (٧) وعلى القرى التى يصدر بها قرار من وزير الاسكان والمرافق بناء على طلب المحافظ المختص .

مادة ٦ مكررا (ب) ( مضافة بالقانون رقم ١٣٣ لسنة ١٩٦٣ ) :  
تشكل لجنة عليا برئاسة وزير الاسكان والمرافق وعضوية كل من وكيل وزارة الاسكان والمرافق المختص ومستشار الدولة لوزارة الاسكان

---

(٦) صدر هذا القرار برقم ٥٤٠ لسنة ١٩٦٢ وعدل بالقرار رقم ٢٤٠ لسنة ١٩٦٢ وهو منشور فى الطبعة الرابعة من هذا الكتاب ص ٧٩٢ وما بعدها .

(٧) هذا القرار منشور فى العدد ٢٥٤ من الجريدة الرسمية الصادر فى ٢ نوفمبر ١٩٦٠ وقد عدل بالقرار رقم ٥٧٢ لسنة ١٩٦١ المنشور فى العدد ١٤١ من الجريدة الرسمية الصادر فى ٢٦ يونيه ١٩٦١ ثم عدل بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٧٥ بإصدار قانون نظام الحكم المحلى .

والمرافق يكون لها تفسير أحكام هذا القانون • وتعتبر قراراتها في هذا تفسيراً تشريعياً وتنتشر في الجريدة الرسمية •

مادة ٧ — (معدلة بالقانون رقم ١٣٣ لسنة ١٩٦٣) : يعاقب المالك الذي لا يخطر اللجنة في المواعيد المقررة في المادة ٤ بالحبس مدة لا تتجاوز ثلاثة شهور وبغرامة لا تتجاوز مائة جنيه أو بأحدى هاتين العقوبتين •

كما يعاقب بالعقوبة ذاتها كل مؤجر يخالف قرار تحديد الإيجار وتوزيعه •

### ( ثالثاً ) القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥

#### في شأن تخفيض إيجار الأماكن (٨)

مادة ١ — تخفض بنسبة ٢٠٪ الأجر الحالية للأماكن الخاضعة لأحكام المرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ والقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ والقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ ، وتسرى التخفيضات المشار إليها في هذه الفقرة اعتباراً من الأجرة المستحقة عن شهر مارس ١٩٦٥ •

وإذا كان المكان المؤجر الذي تطبق عليه الشروط الواردة في القوانين السالفة الذكر لم يكن سبق تأجييره قبل العمل بأحكام هذا القانون يكون التخفيض عند التماجد على تأجييره بالنسب المشار إليها في القوانين سالفة الذكر على أساس أجر المثل السارى عند انشاء المكان (٩) مخفضاً بالنسبة المشار إليها في الفقرة السابقة •

---

(٨) المذكرة الإيضاحية لهذا القانون منشورة في ص ١٠٤٩ من الطبعة السادسة من هذا الكتاب وكذلك في صحيفة ٨٦٧ من الطبعة الخابسة منه •  
(٩) والمقصود أجر المثل السارى في تاريخ بدء العمل بالقانون الذي قرر تخفيض أجرة المكان لأول مرة بحسب تاريخ انشاءه •

مادة ٢ - تخفيض بنسبة ٣٥٪ الأجور المتعاقد عليها (١٠) للامكان الخاصة لأحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ والتي لم يكن قد تم تقدير قيمتها الايجارية طبقاً لأحكام هذا القانون تقديراً نهائياً غير قابل للطعن فيه (١١) ، (١٢) .

(١٠) والمقصود بالأجور المتعاقد عليها في هذا النص الاجور الاتفاقية الأصلية للامكان التي تخضع اجرتها للقانون رقم ١٩٦٢/٤٦ قبل ان يدخل عليها أى تخفيض طبقاً للقوانين السابقة وبخاصة القانونين ١٩٦١/١٦٨ و ١٩٦١/١٦٦ اذا فرض ان طبق عليها هذان القانونان او أحدهما خطأ أى دون ان يكون هذا التخفيض واجباً اجراؤه بالنسبة لاجرة تلك الامكان ، أى ان تخفيض الاجرة بنسبة ٣٥٪ يقتضى هذا النص يكون على أساس الاجرة الاتفاقية الكاملة ، أى بغض النظر عن التخفيض الذى سبق تطبيقه عليها خطأ للقانونين ١٦٨ و ١٦٩ لسنة ١٩٦١ او لايهما ( راجع في ذلك ما تقدم في ص ٧٣ وما بعدها من الجزء الاول من الطبعة السابعة ) . وقد افقت بذلك ادارة الفتوى والتشريع لوزارة الاسكان والمرافق والحكم المحلى وهيئة قناة السويس بتاريخ ٧ مارس ١٩٦٦ ملف رقم ٢٢/١٥/٢٨ ( انظر نص الفتوى المذكورة في ص ١٠٤٥ وما بعدها من الطبعة السابقة من هذا الكتاب ) . وقد اخذت بذلك ايضا بحكمة النقض في احكامها المشار اليها في هامش ص ٥٤٥ هامش ١٧٥ من الجزء الاول من هذا الكتاب وفي حكيمين تأليين بتاريخ ٢٤ مارس ١٩٧٦ في الطعن رقم ٥٨٨ و ٥٩٠ سنة ٤٠ ق ، وبتاريخ ٢٠ ابريل ١٩٧٧ في الطعن رقم ٦٩١ سنة ٣ ق .

(١١) وقد اثار هذا النص التساؤل عن اثر التظلم من تقدير اللجنة المقدم بعد ميعاد الستين يوماً او الذى لم يكن مصحوباً بما يثبت سداد التأمين الذى نص عليه القانون لقبول التظلم او المقدم من غير ذى صفة ، هل يعتبر مثل هذا التظلم قائماً وبالتالي قرار اللجنة غير نهائى فيسرى على اجرة المكسان حكم هذا النص من حيث تخفيض الاجرة بنسبة ٣٥٪ أم يعتبر التظلم غير قانونى وغير قائم وبالتالي يكون قرار اللجنة قد صار نهائياً قبل صدور القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ ويبتنع تطبيق هذه الفقرة من القانون المذكور . ونرى في هذه المسألة ان التظلم يعتبر غير قائم وأن تقدير اللجنة يعتبر نهائياً ويمتنع تطبيق التخفيض طبقاً لهذه الفقرة .

وقد افقت بذلك ادارة الفتوى والتشريع لوزارة الادارة المحلية في ١٩٦٦/٣/٧ ملف ١٩/١٥/٢٨ وعرضت لتحديد من يملك تقرير عدم قانونية التظلم او قانونيته ، اى جهة الادارة أم مجلس المراجعة ، وانتهت الى أن ذلك من اختصاص مجلس المراجعة ، حيث قالت :

من حيث أن القانون ١٩٦٢/١٣٣ قد نص صراحة على أنه يجب لقبول التظلم أن يكون مصحوباً بما يفيد سداد تأمين معين بينه في المادة ٥ منه ، =

= وذلك ضيقا لجدية التظلمات وحتى لا يتقل كاهل مجالس المراجعة بتظلمات غير جادة يثبت بمد بحثها أن صاحبها ما قدمها إلا لسهولة هذا السبيل ولوجود احتمال ضئيل جدا في تحسين مركزه .

ومن حيث أن المشرع والحال كذلك يكون قد قيده التظلم بشرطين لقبوله:  
الاول أن يقدم في الميعاد . والثاني أن يكون مصحوبا بما يفيد سداد التأمين .

ومن حيث أن شرط سداد التأمين هو من الشروط المتعلقة بالمصلحة العامة والتي يجب على مجلس المراجعة أن يتعرض له ولو بدون طلب من الخصوم .

ومن حيث أن صدور القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ بتخفيض القيمة الإيجارية لبعض الأماكُن لم يبلغ لجان التقدير أو مجالس المراجعة المشكلة طبقا للقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ وإنما ألغى اختصاصها الموضوعي في التقدير أو المراجعة بالنسبة لبعض الأماكُن مع بقاء هذا الاختصاص بالنسبة لأماكُن أخرى .

ومن حيث أنه إذا ما انعقد اختصاص لجنة معينة كمجلس المراجعة ، ثم عطل القانون من هذا الاختصاص ، فإن الذي يقضى بالاختصاص من عنده هو هذه الجهة طالما أن القانون لم يرسم سبيلا آخرًا لذلك .

ومن حيث أن أول ما يعرض على مجلس المراجعة بالنسبة للتظلم هو البت فيه من حيث الشكل ثم تقرير ما إذا كان مقبولا أو غير مقبول ، وذلك قبل الدخول في الموضوع ويبحث عناصر التظلم وتقييمها .

لذلك فإنا نرى عرض التظلمات المقدمة من تقديرات اللجان المشكلة طبقا للقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ على مجالس المراجعة لتبت فيها سواء من حيث الشكل أو الاختصاص على ضوء أحكام القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ والتفسيرات التشريعية للقانون ٤٦/١٩٦٢ وذلك لما يترتب على هذا البت من آثار قانونية .

( وفي هذا المعنى أيضا فتوى أخرى من الإدارة ذاتها ملف رقم ١٨/١٥/٢٨ وفتوى أخرى من إدارة الفتوى والتشريع لوزارة الإسكان والمرافق والحكم المحلي وهيئة قضاء السويس بالملف رقم ١٩/١٥/٢١ منشورة في هلبس ص ٤٧٠ من الجزء الأول من الطبعة السابعة من هذا الكتاب ) .

ويبدو أن محكمة النقض تعتبر أن المحاكم تختص بالبت في كون قرار اللجنة صار نهائيا أم لا حيث قضت بتاريخ ٢٤ مارس ١٩٧٦ في الطعن رقم ٥٨٨ و ٥٩٠ سنة ٤٠ ق بأنه يجوز تدب خبير للاطلاع على ملف عقار ببلدية الإيرادات لبيان ما إذا كان الموجد قد أقام طعنا في قرار لجنة تقدير القيمة الإيجارية لأن ذلك يعتبر واقعة مادية لا تطوى على الفصل في مسألة قانونية .



وتعتبر الأجرة المخفضة طبقا للفقرة السابقة تحديدا نهائيا غير قابل للطعن فيه للقيمة الإيجارية وتسرى بأثر رجعى من بدء تنفيذ عقد الإيجار .

وبالنسبة للأماكن التى يكون قد تم تقدير قيمتها الإيجارية تقديرا نهائيا غير قابل للطعن فيه تمسحل هذه القيمة على أساس الأجرة المخفضة طبقا لحكم هذه المادة أو طبقا للتقدير الذى تم وفقا لأحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ أيهما أقل وذلك اعتبارا من الأجرة المستحقة عن شهر مارس سنة ١٩٦٥ (١٣) .

(١٢) ولان القانون ١٩٦٥/٧ والقانون ١٩٦٢/٤٦ مستقلان عن القانون ١٩٤٧/١٢١ ولم يضافا اليه فان المنازعات الناشئة عن تطبيقها تخضع من حيث جواز استئنافها للقواعد العامة ولا يسرى عليها حكم المادة ١٥ من القانون ١٩٤٧/١٢١ ( استئناف مصر ٢٢ يناير ١٩٦٧ - الدائرة ١٣ برئاسة المستشار سالم الشورى - فى الاستئناف رقم ١٣٨ سنة ٨٣ ق ) ، وجاء فى هذا الحكم أنه فى تطبيق القواعد العامة المشار اليها فتقرر قيمة الدعوى بأجرة مدة العقد كلها طبقا للمادة ٣٨ مرافعات ( قديم ) ، وإذا كان العقد لمدة سنة تمتد من سنة الى أخرى ، فتقرر قيمة الدعوى بمقدار الأجرة عن كل المدة التى مضت من تاريخ العقد الى حين رفع الدعوى بعد الابتداءات المتعددة .

(١٣) وفى جميع هذه الحالات تعتبر القيمة الإيجارية المفروضة بحكم نصوص هذا القانون بديلة من القيمة الإيجارية التى تتكون طبقا للقانون ١٩٦٢/٤٦ من ٥٠٪ من ثمن الأرض وتكاليف البناء + ٣٪ من تكاليف البناء ونضاف اليها الضرائب العقارية الأصلية والإضافية التى لا تشملها الإعفاءات المقررة بالقانون ١٩٦١/١٦٩ ، راجع فى ذلك ما تقدم فى نبذة ١١١ من ٦٣٧ وما بعدها ، ويضاف اليه حكما استئناف القاهرة ( الدائرة ٢٦ ) بتاريخ ٢٥ ديسمبر ١٩٧٥ فى الاستئناف رقم ٥٨٩٧ سنة ٩٠ ق وبتاريخ ٢٥ مارس ١٩٧٦ فى الاستئناف رقمى ٣١٤٧ و ٤٠٠٠ سنة ٩١ ق وقد جاء فى أول هذين الحكمين قوله :

ومن حيث ان المحكمة ترى ان المشرع انما قصد بالقانون ١٩٦٥/٧ احوال الأجرة المخفضة محل تقدير اللجان للقيمة الإيجارية وفقا للقانون ١٩٦٢/٤٦ لتقضى التأخير فى عمل اللجان المذكورة بدليل أنه نص على أن تعتبر الأجرة المخفضة بنسبة ٣٥٪ تحديدا نهائيا للقيمة الإيجارية بواسطة اللجان من بدء تنفيذ العقد ، وعلى ذلك تكون القيمة الإيجارية المخفضة بالقانون ١٩٦٥/٧ انما تمثل القيمة الإيجارية فى حكم القانون ١٩٦٢/٤٦ =

مادة ٣ - يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن ثلاثة أشهر وبغرامة لا تقل عن مائتي جنيه أو بأحدى هاتين العقوبتين كل مؤجر يخالف أحكام هذا القانون .

مادة ٤ - ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ويعمل به من تاريخ نشره .

### (رابعاً) من القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ في شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين (١٤)

#### الفصل الثاني

#### في تقدير وتحديد الأجرة

مادة ٦ - يجب على من يرغب في إقامة مبنى أن يرفق بطلب الترخيص له بالبناء المتقدم الى الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم

= والتي تمثل المنصرين المثار اليهما في هذا القانون وهي ٥ ٪ من ثمن الأرض و ٨ ٪ من تكاليف البناء دون الضرائب ، بدليل أن القانون ١٩٦٢/٤٦ يحدد أن وضع عناصر بتقدير الأجرة على النحو السالف بيانه نص في نفس مادته الأولى العبارة الآتية : « ويضاف الى القيمة الإيجارية المحددة وفقاً لما تقدم ما يخصها من الضرائب العقارية الأصلية والاضافية المستحقة » . ومعنى ذلك أن الأجرة التي انتهى اليها الحكم المستأنف وقدرها ٨ جنيهات و ٤٥٠ مليناً شهرياً تمثل المنصرين في التقدير طبقاً للسلطة الأولى من القانون ١٩٦٢/٤٦ ويكون هبذا التحديد للقيمة الإيجارية على النحو السابق غير القابل للضرائب بكافة أنواعها ، وعلى ذلك يجب احتساب الضرائب الأصلية والاضافية على أساس الأجرة الشهرية ٨ جنيهات و ٤٥٠ مليناً .

وأخيراً كرست محكمة النقض هذا القضاء بحكمها الصادر في ٦ أبريل ١٩٧٧ في الطعن رقم ٥٨٢ سنة ٤٢ ق حيث قررت أن الأجرة القانونية تتكون من القيمة الإيجارية بالإضافة الى الضرائب التي لا يشملها الاعفاء الوارد بالقانون ١٩٦١/١٦٩ .

(١٤) - يلقى نصوس هذا القانون ومذكرته الإيضاحية ولائحته التنفيذية منشورة في الطبعة السادسة من هذا الكتاب في ص ٩٥٨ وما بعدها ، وكذلك في الطبعة الخامسة في ص ٧٩٨ وما بعدها .

بيانا بقيمة الأرض والمباني ومواصفات البناء ومقترحاته عن أجسرة  
المبني وتوزيعها على وحداته وما يدل على أداء مبلغ مائة قرش عن كل  
وحدة من هذه الوحدات ، ويحتسب هذا المبلغ ضمن تكاليف المبني .

وتكون البيانات المشار إليها والموضحة باللائحة التنفيذية مرفقة  
للمستندات اللازمة للحصول على الترخيص المشار اليه طبقاً لأحكام  
القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ بشأن تنظيم المباني ، وأحكام القانون  
رقم ٥٥ لسنة ١٩٦٤ في شأن تنظيم وتوجيه أعمال البناء والقرارات  
المنفذة لها .

مادة ٧ - يتضمن قرار الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم  
بالموافقة على إقامة البناء تقدير الأجرة الاجمالية للمبني وفقاً للأحكام  
الواردة في هذا الباب وتوزيعها على وحدات المبني ويصرف ترخيص  
البناء موضحاً به قرار التقدير والتوزيع وعلى أساسه يتم التعاقد بين  
المؤجر والمستأجر الى أن يتم تحديد الأجرة طبقاً لأحكام هذا الباب .

مادة ٨ - تتولى تحديد أجرة الأماكن الخاضعة لأحكام هذا  
القانون وتوزيعها على وحداته لجان يصدر بتشكيلها قرار من المحافظ  
المختص تكون من اثنين من المهندسين وأحد العاملين من المختصين بربط  
أو تحصيل الضريبة على المقاررات المبنية بالمدينة أو القرية وتكون  
رؤاستها للأقدم من المهندسين .

ويشترط لصحة انعقادها حضور أحد المهندسين والعضو المختص  
بربط أو تحصيل الضريبة وأحد عضوى الاتحاد الاشتراكي العربى ،  
وتصدر قرارات اللجنة بأغلبية أصوات الحاضرين ، وعند التساوى  
يرجح رأى الجانب الذى منه الرئيس .

ويصدر وزير الإسكان والمواقع قراراً بالتقادم والإجراءات التى

تنظم أعمال هذه اللجان (١٥) .

مادة ٩ - على مالك البناء في موعد لا يجاوز ثلاثين يوما من تاريخ نفاذ أول عقد إيجار عن أية وحدة من وحدات المبنى أو من تاريخ شغلها لأول مرة بأية صورة من صور الاثغال ، أن يخطر اللجنة المشار اليها في المادة السابقة والتي يقع في دائرتها المبنى لتقوم بتحديد أجرته وتوزيعها على وحداته بعد مراجعة ما تم انجازه ومطابقته للمواصفات الصادر على أساسها موافقة لجنة تنظيم وتوجيه أعمال البناء وترخيص المبانى .

وللمستأجر أن يخطر اللجنة المذكورة بشغله المكان المؤجر .

وتنظم اللائحة التنفيذية اجراءات اخطار المالك والمستأجر للجنة .

ويجوز للجنة أن تقوم بالتقدير من تلقاء نفسها أو بناء على اخطار من الجهة المختصة بحصر العقارات المبنية .

ويلتزم المالك بتسليم العين المؤجرة صالحة للاستعمال ، والا جاز للمستأجر بترخيص من قاضى الأمور المستعجلة استكمال الأعمال الناقصة مع خصم التكاليف من الأجرة ، وذلك بعد انذار المالك بالقيام بها .

مادة ١٥ - تقدر أجرة المبنى على الأسس الآتية :

(أ) صافى عائد استثمار العقار بواقع ٥٪ من قيمة الأرض والمبانى .

---

(١٥) انظر القرار الوزارى رقم ١٧٠/١٠٤٣ فى ص ٦٨٤ وما بعدها من الطبعة السادسة من هذا الكتاب .

(ب) مقابل استهلاك رأس المال ومصروفات الإصلاحات والصيانة  
والادارة بواقع ٣٪ من قيمة المبنى •

ومع مراعاة الاعفاءات المقررة بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١.  
بمقتضى بعض الاعفاءات من الضريبة على العقارات المبنية وخفض  
الايجار بمقدار الاعفاء ، يضاف الى الأجرة المحددة وفقا لما تقدم  
ما خصها من الضرائب العقارية الأصلية بالتزامات كل من المؤجرين  
والمستأجرين بشأن الضرائب والرسوم •

ويلتزم المستأجر بأداء هذه الضرائب والرسوم الى المؤجر مع  
الأجرة الشهرية ويترتب على عدم انوفاء بها نفس النتائج المترتبة  
على عدم سداد الأجرة •

مادة ١١ - تقدر قيمة الأرض وفقا لثمن المثل وقت البناء ، كما  
تقدر قيمة المبنى وفقا لسعر السوق في ذلك الوقت •

وتحسب كامل قيمة الأرض والمباني والأساسات والتوصيلات  
الخارجية للمرافق العامة في حالة البناء على كل المساحة المسموح بالبناء  
عليها واستيفاء الارتفاع طبقا للقيود المفروضة على المنطقة وأحكام  
قوانين تنظيم المباني وغيرها من القوانين واللوائح •

أما في حالة البناء على كل المساحة المسموح بالبناء عليها مع عدم  
استكمال المبنى الحد الأقصى المسموح به لارتفاع البناء تحسب كل  
قيمة المبنى المنشأة كما تحسب قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات  
الخارجية للمرافق بنسبة ما يقام فعلا من أدوار الى العدد الكلى  
للأدوار الكاملة التى تسمح بها قيود الارتفاع المشار إليها ، ويجوز في  
بعض المناطق تعديل هذه النسبة بما يتفق وصقع الموقع وتلصروف  
العمران •

• وإذا كان البناء لا يشغل غير جزء من الأرض المسموح بالبناء

عليها ، فلا يحسب في تقدير الأيجار من قيمة الأرض الا القدر المخصص لمنفعة البناء فقط بشرط تحديد هذا القدر بغواصل ثابتة ، والا فلا تحسب سوى المساحة المبني عليها بالفعل .

وفي حالة المساكن المستقلة والمباني ذات الصبغة الخاصة كالمدارس والمستشفيات ، فيؤخذ في الاعتبار عند تحديد أجره هذه الأبنية ، علاوة على قيمة المباني ، قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق بأكملها بصرف النظر عن الحد الأقصى المسموح به لارتفاع البناء . فإذا جد أى تغيير في الوضع الذى بنى التقدير على أساسه يعاد تحديد الأجرة وفقا للوضع الجديد .

مادة ١٢ - يعاد تقدير قيمة الأرض عند تحديد الأجرة في حالة تعلق البناء وذلك اذا تمت التعليق بعد خمس سنوات على الأقل من تاريخ انشاء المباني الأصلية أو في حالة ما اذا طرأ على العقار ما يستوجب تطبيق أحكام القوانين السارية في شأن مقابل التحسين وفي هذه الحالة تكون إعادة تقدير قيمة الأرض بقصد تحديد أجره المباني المستجدة فقط .

مادة ١٣ - تكون قرارات لجان تحديد الأجرة نافذة رغم الطعن عليها وتعتبر نهائية اذا لم يطن عليها في الميعاد .

ويكون الطعن على هذه القرارات أمام المحكمة الابتدائية للكائن في دائرتها المكان المؤجر ، خلال ثلاثين يوما من تاريخ الاخطار بقرار اللجنة .

وعلى قلم كتاب المحكمة أن يخطر جميع المستأجرين لباقي وحدات المبنى بالطعن والجلسة المحددة لنظره .

ويترتب على قبول الطعن إعادة النظر في تقدير أجره جميع

الوحدات التي شملها القرار المطعون فيه • ويعتبر الحكم الصادر في هذا الشأن ملزما لكل من المالك والمستأجر •

مادة ١٤ - إذا لم تكن العين مؤجرة وقت صدور قرار لجنة تحديد الأجرة ، جاز لأول مستأجر لها أن يطمئن على هذا القرار خلال ثلاثين يوما من تاريخ نفاذ عقده •

وفي هذه الحالة يقتصر أثر الحكم الصادر في الطعن على أجرة الوحدة التي يشغلها الطاعن وحدها دون باقي وحدات الجني •

مادة ١٥ - يلتزم المستأجر في حالة تحديد الأجرة بالزيادة عما هو منصوص عليه في العقد ، بأداء الفرق مقسما على أقساط شهرية لمدة مساوية للمدة التي استحق عنها أو بسداده كاملا إذا أراد اخلاء العين المؤجرة قبل انقضاء المدة المذكورة •

وعلى المؤجر أن يرد الى المستأجر هرق الأجرة عند تصديدها بما يقل عما هو منصوص عليه في العقد وبالطريقة المنصوص عليها في الفقرة السابقة •

قانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن

وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستاجر

باسم الشعب

رئيس الجمهورية

قرر مجلس الشعب القانون الآتي نصه ، وقد أصدرناه :

أولا : في شأن قواعد واجراءات تحديده أجره الأماكن .

مادة ١ — فيما عدا الاسكان الفاخر ، لا يجوز أن تزيد الأجرة السنوية للأماكن المرخص في إقامتها لأغراض السكنى اعتبارا من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون على ٧٪ من قيمة الأرض والمباني وعلى ألا تقل المساحة المؤجرة لهذه الأغراض عن ثلثي مساحة مباني العقار .

ولا تسرى على هذه الأماكن أحكام المادة ( ١٣ ) عدا الفقرة الأخيرة منها والمادة ( ١٤ ) والفقرة الأولى من المادة ( ١٥ ) والفقرة الثانية من المادة ( ٦٨ ) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستاجر .

ويمصدر بتحديد مواصفات الاسكان الفاخر قرار من الوزير المختص بالاسكان .

مادة ٢ — تقدر قيمة الأرض بالنسبة الى الأماكن المنصوص عليها في الفقرة الأولى من المادة السابقة وفقا لثمن المثل عند الترخيص



بالبناء ، وتقدر قيمة المباني وفقا للتكلفة الفعلية وقت البناء ، فإذا ثبت تراخى المالك عددا عن اعداد المبني للاستغلال ، تقدر تكلفة المباني وفقا للأسعار التي كانت سائدة في الوقت الذي كان مقدرا لانتهاء أعمال البناء ، وذلك دون اخلال بحق المحافظة المختصة في استكمال الأعمال وفقا للقواعد المنظمة لذلك .

ويسدر قرار من الوزير المختص بالاسكان بتصديق الضوابط والمعايير التي تتبع في تقدير قيمة الأرض والمباني بما يكفل تقديرها بقيمتها الفعلية ويتضمن القرار كيفية تحديد الأجرة الاجمالية للمبني وتوزيعها على وحداته ، وفقا لموقع كل وحدة وصقها والانتفاع بها ومستوى البناء .

مادة ٣ - تشكل بقرار من المحافظ المختص في كل محافظة لجنة أو أكثر تضم بعض ذوى الخبرة لاعداد تقارير سنوية ببناء على الدراسات التي تجريها في نطاق المحافظة عن :

( أ ) ثمن المثل للأراضى من واقع أسعار التعامل بالمدينة. أو الحي أو المنطقة مستخلصة من كافة التصرفات والتعاملات القانونية سواء بين الأفراد أو الجهات الحكومية أو العامة أو الخاصة .

(ب) أسعار التكلفة الفعلية لمختلف مستويات المباني من واقع تطورات أسعار مواد البناء ونفقات العمالة ونتائج المناقصات وغيرها من الوسائل القانونية المتبعة لتنفيذ الأعمال .

ويؤخذ في الاعتبار بالتقديرات الواردة في هذه التقارير عند تحديد الأجرة وفقا لأحكام هذا القانون .

وتسلم المحافظة نسخة من هذه التقارير لكل من يطلبها في مقابل رسم يضرر بتحديد قرار من المحافظة بما لا يجاوز خمسة جنيهات للنسخة .

مادة ٤ — يتولى مالك المبنى تحديد الأجرة وفقاً للضوابط والمعايير  
والتقارير والدراسات المنصوص عليها في المواد السابقة ويتضمن عقد  
الاجار مقدار الأجرة المحددة على هذه الأسس .

إذا أبرم عقد الاجار قبل اتمام البناء وحددت فيه الأجرة  
بصفة مبدئية ، كان على مالك المبنى اخطار المستأجر بالأجرة المحددة  
للمكان وفقاً لأحكام هذا القانون وذلك خلال ثلاثين يوماً من تاريخ اتمام  
البناء وبشرط ألا تتجاوز الأجرة المبدئية الا بمقدار الخمس .

وعلى المالك أن يمكن المستأجر من الاطلاع على المستندات اللازمة  
لتحديد الأجرة وذلك خلال شهر من تاريخ التعاقد أو من تاريخ الاخطار ،  
بحسب الأحوال .

مادة ٥ — اذا رأى المستأجر أن الأجرة التي حددها المالك تزيد  
على الحدود المنصوص عليها في هذا القانون جاز له خلال تسعين يوماً  
من تاريخ التعاقد أو من تاريخ الاخطار أو من تاريخ شغله للمكان ، أن  
يطلب من لجنة تحديد الأجرة المختصة القيام بتحديد أجرة المكان وفقاً  
للأسس المنصوص عليها في هذا القانون .

ويكون الطعن على قرارات هذه اللجان أمام المحكمة الابتدائية  
التي يقع في دائرتها المكان المؤجر ، وذلك خلال ستين يوماً من تاريخ  
اخطار ذوي الشأن بقرارها .

ولا تسرى على هذه الطعون أحكام المادتين ١٨ ، ٢٠ من القانون  
رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .

مادة ٦ — يجوز لملك المبنى المنشأ اعتباراً من تاريخ العمل بهذا  
القانون أن يتقاضى من المستأجر مقدم اجار لا يجاوز أجرة سنتين وذلك  
بالشروط الآتية :

١ - أن تكون الأعمال الأساسية للبناء قد تمت ولم يتبق إلا مرحلة التشطيب .

٢ - أن يتم الاتفاق كتابة على مقدار مقدم الإيجار ، وكيفية خصمه من الأجرة المستحقة في مدة لا تتجاوز ضعف المدة المدفوعة عنها المقدم وموعد اتمام البناء وتسليم الوحدة صالحة للاستعمال .

ويصدر قرار من الوزير المختص بالاسكان بتنظيم تقاضى مقدم الإيجار والحد الأقصى لمقدار المقدم بالنسبة لكل مستوى من مستويات البناء .

ولا يسرى حكم الفقرة الأخيرة من المادة ( ٢٦ ) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على مقدم الإيجار الذي يتقاضاه المالك وفقا لأحكام هذه المادة .

#### ثانيا - في شأن تصحيح بعض أوضاع الأماكن القديمة :

مادة ٧ - اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون ، تزداد في أول يناير من كل سنة أجرة الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى المنشأة حتى ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧ زيادة دورية ثابتة بواقع نسبة من القيمة الإيجارية المتخذة أساسا لحساب الضريبة على العقارات المبنية في ذات وقت الانشاء حتى لو أدخلت عليها تعديلات جوهرية .

ويخصص المالك نصف هذه الزيادة لمواجهة تكاليف الترميم والصيانة ويعتبر بمثلابة أمانة تحت يده ، ويصدر قرار من الوزير المختص بالاسكان بتنظيم التصرف فيه لهذا الغرض .

وتحدد الزيادة المشار إليها وفقا للنسب الآتية :

( ١ ) ٣٠٪ عن الأماكن المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ .

( ب ) ٢٠٪ عن الأماكن المنشأة منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ ، وقبل  
٥ من نوفمبر سنة ١٩٦١ •

( ج ) ١٠٪ عن الأماكن المنشأة منذ ٥ من نوفمبر ١٩٦١ ، وحتى  
٦ من أكتوبر سنة ١٩٧٣ •

( د ) ٥٪ عن الأماكن المنشأة منذ ٧ أكتوبر سنة ١٩٧٣ ، وحتى  
٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧ •

مادة ٨ — تؤدي الزيادة المنصوص عليها في المادة السابقة في ذات  
المواعيد المحددة لسداد الأجرة الأصلية ، ويترتب على عدم سداد هذه  
الزيادة ما يترتب على عدم سداد الأجرة من آثار •

وتتوقف هذه الزيادة عند انقضاء خمس سنوات كاملة على تاريخ  
استحقاق أول زيادة •

مادة ٩ — تكون أعباء الترميم والصيانة الدورية والعامة للمباني  
وما بها من مصادد على الوجه الآتي :  
١ — إذا كانت نصف الزيادة المنصوص عليها في المادة ( ٧ ) كالفية  
يتم الترميم والصيانة منها •

٢ — إذا لم تف هذه الحصيلة أو إذا كان المبنى لا يحتوي على  
وحدات غير سكنية تستكمل أو توزع أعباء الترميم والصيانة بحسب  
الأحوال كما يلي :

( أ ) بالنسبة للمباني المنشأة حتى ٢٢ مارس سنة ١٩٦٥ تكون  
بواقع الثلث على الملاك والثلثين على شاغلين المبنى •

( ب ) بالنسبة للمباني المنشأة بعد ٢٢ مارس سنة ١٩٦٥ وحتى ٩  
سبتمبر سنة ١٩٧٧ تكون مناصفة بين الملاك وشاغلي المبنى •

( ج ) بالنسبة للمباني المنشأة أو التي تنشأ بعد ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧ تكون بواقع الثلثين على الملاك والثلث على شاغلي المبنى .

وإذا لم يتم الاتفاق على توزيع تكاليف الترميم والصيانة فيما بين الملاك والشاغلين أو الشاغلين فيما بينهم ، يجوز لأى منهم الالتجاء الى قاضى الأمور المستعجلة لتوزيع هذه التكاليف بين الملاك وبين الشاغلين وتحديد نصيب كل شاغل .

ومع ذلك تكون أعباء الترميم والصيانة على عاتق الملاك وذلك خلال العشر سنوات المنصوص عليها في المادة ٦٥١ من القانون المدنى .

وفيما عدا ما ورد فيه نص بهذه المادة يستمر العمل بالأحكام المنظمة للترميم والصيانة في كل من أحكام القانون رقم ٧٨ لسنة ١٩٧٤ في شأن المصاعد الكهربائية والقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .

أما الأعمال التي لا تسرى عليها أحكام الترميم والصيانة والتي يقصد بها تحسين الأجزاء المشتركة للمبنى أو زيادة الانتفاع بها فتكون بالاتفاق بين الملاك والشاغلين .

ومع عدم الاخلال بعلاقة العمل بين المالك وحارس المبنى ، يوزع الحد الأدنى المقرر قانونا لأجر الحارس وفقا للبند أ ، ب ، ج من هذه المادة .

وتلغى المادة ( ٦١ ) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والمادة ١٣ من القانون رقم ٧٨ لسنة ١٩٧٤ ، وذلك اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون .

مادة ١٠ — تكفل الدولة تقديم قروض تعاونية ميسرة لترميم وصيانة المباني ويكون للاقرض وملحقاته امتياز عام على أموال المدين ضمانا للسداد وتكون مرتبة هذا الامتياز تالية للضرائب والرسوم .

وتعفى القروض من جميع الضرائب والرسوم وتحصل بطريق  
الحجز الإداري .

وتلغى أحكام المادة ( ٦٢ ) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وذلك  
اعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون .

#### ثالثاً — في شأن التخفيف من أعباء الضريبة على العقارات المبنية :

مادة ١١ — فيما عدا المباني من المستوى الفاخر يعفى اعتباراً من  
أول يناير التالي لتاريخ العمل بهذا القانون مالكو وشاغلو المباني المؤجرة  
لأغراض السكنى التي أنشئت أو تنشأ اعتباراً من ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧  
من جميع الضرائب العقارية الأصلية والاضافية .

ولا تدخل إيرادات هذه المساكن في وعاء الضريبة العامة على  
الإيراد .

ولا يسرى حكم الفقرتين السابقتين على الأماكن المستفلة مفروشة  
أو مفادق أو بنسيونات .

#### رابعاً — في شأن العمل على توفير المساكن :

مادة ١٢ — فيما عدا المباني من المستوى الفاخر يلغى شرط  
الحصول على موافقة لجنة توجيه وتنظيم أعمال البناء قبل الحصول  
على الترخيص بإقامة المباني وسائر أحكام الباب الأول من القانون رقم  
١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء ، كما تلغى المادة  
٢١ من ذلك القانون .

مادة ١٣ — يحظر على الملاك من الأفراد وشركات الأشخاص أن  
يعرضوا للتملك للغير أو التأجير المفروش في كل مبنى مكون من أكثر  
من وحدة واحدة يرضخ في أقامته أو يبدأ في إنشائه من تاريخ العمل

بهذا القانون ما يزيد على ثلث مجموع مساحة وحدات المبنى وذلك دون  
اخلال بنسبة الثلثين المخصصة للتأجير لأغراض السكنى وفقاً لأحكام  
الفقرة الأولى من المادة الأولى •

ويسرى هذا القيد ولو تعدد المالك مع مراعاة نسبة ما يملكه كل  
منهم وبحد أدنى وحدة واحدة لكل مالك •

ويمتنع على مصلحة الشهر العقاري والتوثيق شهر المحررات  
المتعلقة بهذه الوحدات ما لم يقدم صاحب الشأن ما يثبت التزامه بتطبيق  
أحكام هذه المادة •

ويقع باطلا كل تصرف خالف ذلك ولو كان مسجلاً •

وبعد تأجير النسبة المقررة طبقاً لهذه المادة يجوز للمالك التصرف  
في هذه النسبة كلها أو بعضها وفقاً للقواعد العامة •

وفي حالة بيع العقار يلتزم المشتري بأحكام هذه المادة •

مادة ١٤ — يخصص ثلثا نسبة الـ ١٥٪ المخصصة للخدمات من  
أرباح شركات القطاع العام لتمويل الوحدات اللازمة لاسكان العاملين  
بكل شركة أو مجموعة من الشركات المتجاورة ، ويؤول ما يفيض عن حاجة  
هؤلاء العاملين الى صندوق تمويل الاسكان الاقتصادي بالمحافظة •

مادة ١٥ — تكفل الدولة دعم النشاط التعاوني الاسكاني وتوفير  
ما يلزم له من قروض ومواد للبناء وفقاً لأحكام التشريعات المنظمة لهذا  
النشاط •

كما يكون للأفراد عند تلبية مبانهم أو استكمالها أو التوسع فيها ،  
كما يكون للراغبين في الاستثمار في مختلف مستويات الاسكان عدا  
الفخر منها ، الحصول على القروض الميسرة التي تقدمها الدولة والهيئات  
العامة والجهات المصرفية •

وكل ذلك وفقا للضوابط التى يصدر بها قرار من الوزير المختص  
بالاسكان •

مادة ١٦ — يحق لمستأجرى المدارس والأقسام الداخلية لايواء  
الدارسين بها والمستشفيات وملحقاتها فى جباله تأجيرها لهم مفروشة  
الاستمرار فى العين ولو انتهت المدة المتفق عليها وذلك بالشروط وبالأجرة  
المخصوص عليها فى العقد •

مادة ١٧ — تنتهى بقوة القانون عقود التأجير لغير المصريين بانتهاء  
المدد المحددة قانونا لاقامتهم بالبلاد •

وبالنسبة للأماكن التى يستأجرها غير المصريين فى تاريخ العمل  
بأحكام هذا القانون يجوز للمؤجر أن يطلب اخلاءها اذا ما انتهت اقامة  
المستأجر غير المصرى فى البلاد •

وتثبت اقامة غير المصرى بشهادة من الجهة الادارية المختصة •  
ويكون اعلان غير المصرى الذى انتهت اقامته قانونا عن طريق النيابة  
العامة •

ومع ذلك يستمر عقد الايجار بقوة القانون فى جميع الأحوال  
لصالح الزوجة المصرية ولأولادها منه الذين كانوا يقيمون بالعين المؤجرة  
ما لم يثبت مفادرتهم البلاد نهائيا •

#### خامسا — فى شأن تحقيق التوازن فى العلاقات الاجبارية :

مادة ١٨ — لا يجوز للمؤجر أن يطلب اخلاء المكان ولو انتهت المدة  
المتفق عليها فى العقد الا لأحد الأسباب الآتية :

( أ ) الهدم الكلى أو الجزئى للمنشآت الآيلة للسقوط والاخلاء  
المؤقت لمقتضيات الترميم والصيانة وفقا للأحكام المنظمة لذلك بالقوانين  
السارية •



( ب ) إذا لم يقيم المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تكليفه بذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بمعلم الوصول دون مظروف أو باعلان على يد محضر ، ولا يحكم بالاخلاء اذا قام المستأجر قبل اقفال باب المرافعة في الدعوى بأداء الأجرة وكفاة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية .

ولا ينفذ حكم القضاء المستعجل بطرد المستأجر من العين بسبب التأخير في سداد الأجرة اعمالا لاشتراط الفاسخ الصريح اذا ما سدد المستأجر الأجرة والمصاريف والأتعاب عند تنفيذ الحكم وبشرط أن يتم التنفيذ في مواجهة المستأجر .

فاذا تكرر امتناع المستأجر أو تأخره في الوفاء بالأجرة المستحقة دون مبررات تقدرها المحكمة حكم عليه بالاخلاء أو الطرد بحسب الأحوال .

( ج ) اذا ثبت أن المستأجر قد تنازل عن المكان المؤجر ، أو أجره من الباطن بغير اذن كتابي صريح من المالك للمستأجر الأصلي ، أو تركه للغير بقصد الاستغناء عنه نهائيا وذلك دون اخلال بالحالات التي يجيز فيها القانون للمستأجر تأجير المكان مفروشا أو التنازل عنه أو تأجيره من الباطن أو تركه لذوى القربى وفقا لأحكام المادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .

( د ) اذا ثبت بحكم قضائي نهائي أن المستأجر استعمل المكان المؤجر أو سمح باستعمله بطريقة مقلقة للراحة أو ضارة بسلامة المبنى أو بالصحة العامة أو في أغراض منافية للاداب العامة .

ومع عدم الاخلال بالاسباب المشار إليها لا يمتد بقوة القانون عقود ايجار الأماكن المفروشة .

وتلغى المادة (٣١) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وذلك اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون .

مادة ١٩ — في الأحوال التي يتم فيها تغيير استعمال العين الي غير أغراض السكنى تتراد الأجرة القانونية بنسبة :

١ —  $\frac{٢٠٠}{١٠٠}$  للمباني المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤ .

٢ —  $\frac{١٠٠}{١٠٠}$  للمباني المنشأة منذ أول يناير ١٩٤٤ وقبل ٥ نوفمبر ١٩٦١ .

٣ —  $\frac{٧٥}{١٠٠}$  للمباني المنشأة منذ ٥ نوفمبر ١٩٦١ وحتى ٩ سبتمبر ١٩٧٧ .

٤ —  $\frac{٥٠}{١٠٠}$  للمباني المنشأة أو التي أنشئت بعد ٩ سبتمبر ١٩٧٧ .

وفي حالة التغيير الجزئى للاستعمال يستحق المالك نصف النسب المشار اليها .

ويشترط ألا يترتب على تغيير الاستعمال كليا أو جزئيا الحاق ضرر بالمبنى أو بشاغليه .

وتلغى المادة (٣٣) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وذلك اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون .

مادة ٢٠ — يحق للمالك عند قيام المستأجر في الحالات التي يجوز له فيها بيع المتجر أو المصنع أو التنازل عن حق الانتفاع بالوحدة السكنية أو المؤجرة لغير أغراض السكنى الحصول على  $\frac{٥٠}{١٠٠}$  من ثمن البيع أو مقابل التنازل حسب الأحوال ، بعد خصم قيمة المنقولات التي بالمين .

وعلى المستأجر قبل إبرام الاتفاق اعلان المالك علي يد محضر بالثمن المعروض ويكون للمالك الحق في الشراء اذا أبدى رغبته في ذلك

وأودع الثمن مخصصا منه نسبة الـ ٥٠٪ المشار إليها خزانة المحكمة الجزئية الواقع في دائرتها العقار ايداعا مشروطا بالتنازل عن عقد الايجار وتسليم العين وذلك خلال شهر من تاريخ الاعلان .

وبانقضاء ذلك الأجل يجوز للمستأجر أن يبيع لغير المالك مع التزام المشتري بأن يؤدي للمالك مباشرة نسبة الـ ٥٠٪ المشار إليها .

مادة ٢١ — يشترط ألا يزيد مجموع ما يقوم المستأجر هو وزوجه وأولاده القصر غير المتزوجين بتأجيره مفروشا — بغير موافقة المالك — على شقة واحدة في نفس المدينة .

ويعتمد في تحديد المدينة بأحكام قانون الحكم المحلي .

مادة ٢٢ — تعطى أولوية في تأجير الوحدات السكنية التي تقيمها الدولة أو المحافظات أو الهيئات العامة أو شركات القطاع العام لتلبية احتياجات العاملين الذين انتهت خدمتهم من شاغلي المساكن التابعة للحكومة ووحدات الحكم المحلي والهيئات العامة وشركات القطاع العام وكذلك ملاك العقارات وأقاربهم حتى الدرجة الثانية في المحافظة التي يؤجرون بها وحدات العقار المملوك لهم للغير ، وتوزع هذه الوحدات بينهم وفقا للأولويات التي يصدر بها قرار من المحافظ المختص .

وإذا أقام المستأجر مبنى مملوكا له يتكون من أكثر من ثلاث وحدات في تاريخ لاحق لاستجاره ، يكون بالخيار بين الاحتفاظ بسكنه الذي يستأجره أو توفير مكن ملائم للملكة أو أحد أقاربه حتى الدرجة الثانية بالمبنى الذي أقامه بما لا يجاوز مثلى الأجرة المستحقة له عن الوحدة التي يستأجرها منه .

### سادساً - في شأن العقوبات والأحكام العامة والانتقالية :

مادة ٢٣ - يعاقب بعقوبة جريمة النصب المنصوص عليها في قانون العقوبات المالك الذي يتقاضى بأية صورة من الصور ، بذاته أو بالوساطة ، أكثر من مقدم عن ذات الوحدة أو يؤجرها لأكثر من مستأجر ، أو يبيعهما لغير من تعاقد معه على شرائها ، ويبتذل كل تصرف بالبيع لاحق لهذا التاريخ ولو كان مسجلاً .

ويعاقب بذات العقوبة المالك الذي يتخلف دون مقتضى عن تسليم الوحدة في الموعد المحدد فضلاً عن أنزاهه بأن يؤدي إلى الطرف الآخر مثلي مقدار المقدم وذلك دون اخلال بالتعاقد ويحق للمستأجر في استكمال الأعمال الناقصة وفقاً لحكم الفقرة الأخيرة من المادة ١٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .

ويكون ممثل الشخص الاعتباري مسؤولاً عما يقع منه من مخالفات لأحكام هذه المادة .

مادة ٢٤ - فيما عدا العقوبة المقررة لجريمة خلو الرجل تلغى جميع العقوبات المقيدة لحرية المنصوص عليها في القوانين المنظمة لتأجير الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر وذلك دون اخلال بأحكام المادة السابقة .

ومع ذلك يعفى من جميع العقوبات المقررة لجريمة خلو الرجل كل من بادر إلى رد ما تقاضاه بالمخالفة لأحكام القانون إلى صاحب الشأن ، وأداء مثليه إلى صندوق تمويل الاسكان الاقتصادي بالمحافظة وذلك قبل أن يصبح الحكم نهائياً في الدعوى .

مادة ٢٥ - يقع باطلاً بطلاناً مطلقاً كل شرط أو تعاقد يتم بالمخالفة لأحكام هذا القانون أو القوانين السابقة له المنظمة للعلاقة بين المالك والمستأجر .

وغضلا عن الحكم بالغرامة المنصوص عليها في هذه القوانين تقضى المحكمة المختصة بإبطال التضرف المخالف واعتباره كأن لم يكن ، ويرد الحالة الى ما يتفق مع أحكام القانون مع الزام المخالف بالتعويض ان كان له مقتضى •

وفي جميع الأحوال يلزم كل من يحصل على مبالغ بالمخالفة لأحكام تلك المبالغ لصندوق تمويل هذه المبالغ بجميع طرق الاثبات •

مادة ٢٦ - لا تشرى أحكام المادة ( ٩ ) من هذا القانون على الأماكن التى تحتاج الى ترميم وصيانة بسبب أضرار الحرب ، ويستمر العمل بالقواعد والنظم المطبقة حاليا في شأن ترميمها وصيانتها. •

مادة ٢٧ - تعامل في تطبيق أحكام هذا القانون معاملة المباني المؤجرة لأغراض السكنى الأماكن المستعملة في أغراض لا تتدخل في نطاق النشاط التجارى أو الصناعى أو المهنى الخاضع للضريبة على الأرباح التجارية والصناعية أو الضريبة على أرباح المهن غير التجارية •

ولا يفيد من أحكام هذه المادة سوى المستأجرين المصريين •

مادة ٢٨ - تعامل صناديق التأمين الخاصة وصناديق الاسكان معاملة الجمعيات التعاونية لبناء المساكن ، وذلك بالنسبة لما تستثمره هذه الصناديق من أموال في مجال الاسكان عدا المستوى الفاخر •

مادة ٢٩ - ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره •

يصم هذا القانون بخاتم الدولة ، وينفذ كقانون من قوانينها •

صدر برئاسة الجمهورية في ٢٦ رمضان سنة ١٤٠١ ( ٢٧ يوليو سنة ١٩٨١ ) •

حسنى مبارك

## اللائحة التنفيذية لقانون الاسكان رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

### قرار رقم ٧٦٦ لسنة ١٩٨١

#### بتنفيذ بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن

#### وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر

#### وزير التعمير والدولة للاسكان واستصلاح الاراضى

بعد الاطلاع على القانون رقم ٢٢٠ لسنة ١٩٥٩ فى شأن اقراض  
الجمعيات التعاونية .

وعلى القانون رقم ١ لسنة ١٩٦٦ فى شأن ترميم وصيانة وتعليقة  
المباني .

وعلى القانون رقم ٧٨ لسنة ١٩٧٤ فى شأن المصاعد الكهربائية .

وعلى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال  
البناء .

وعلى القانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ بإنشاء صندوق تمويل مشروعات  
الاسكان الاقتصادى .

وعلى القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم  
العلاقة بين المؤجر والمستأجر .

وعلى القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ بإصدار قانون نظام الحكم  
المحلى .

وعلى القانون رقم ١٤ لسنة ١٩٨١ بإصدار قانون التعاون  
الاسكانى .

وعلى القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة  
بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر .

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ١٩٢ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تنظيم  
الهيئة العامة لتعاونيات البناء والاسكان .

وعلى القرار الوزارى رقم ٥٨٠ لسنة ١٩٦٦ فى شأن تنظيم صندوق  
الاقراض التعاونى فى مجال البناء والاسكان .

وعلى القرار الوزاري رقم ٨٨٥ لسنة ١٩٦٦ في شأن اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١ لسنة ١٩٦٦ والقرارات الوزارية المعدلة التنفيذية له .

وعلى القرار الوزاري رقم ٢٤١ سنة ١٩٧٥ باللائحة التنفيذية للقانون رقم ٧٨ لسنة ١٩٧٤ .

وعلى القرار الوزاري رقم ٤٦٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ المشار اليه .

وعلى القرار الوزاري رقم ٢٣٧ لسنة ١٩٧٧ باصدار اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بشأن توجييه وتنظيم أعمال البناء والقرارات المعدلة له .

وعلى القرار الوزاري رقم ٩٩ لسنة ١٩٧٨ باصدار اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر .

وعلى القرار الوزاري رقم ١٤٠ لسنة ١٩٧٨ بشأن تعديل نسب وقواعد الاقتراض .

وعلى القرار الوزاري رقم ٢٣٤ لسنة ١٩٨٠ بشأن تعديل نسب وقواعد الاقتراض .

وعلى القرار الوزاري رقم ٤٢٢ لسنة ١٩٨٠ في شأن تعديل نسب وقواعد الاقتراض .

وعلى القرار الوزاري رقم ٢٢٠ لسنة ١٩٨١ بتعديل بعض احكام القرار رقم ٢٣٤ لسنة ١٩٨٠ بشأن تعديل نسب وقواعد الاقتراض .  
وبناء على ما ارتأه مجلس الدولة .

## قـــــرر :

### الفصل الاول

#### في شأن قواعد واجراءات تحديد اجرة الاماكن

مادة ١ — تخضع لقواعد تحديد الاجرة المنصوص عليها في هذا الفصل ، المباتى المرخص في اقامتها لاجراض السكنى اعتبارا من تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار اليه وذلك فيما عدا الاسكان الفاخر ،

وذلك سواء تم التقدير بمعرفة الطالب أو بمعرفة اللجان بحسب الاحوال .

وتراعى نسبة الثلثين المخصصة للتأجير لأغراض السكنى المنصوص عليها في المادتين ١ و ١٣ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه ويجوز الكسر دائماً لصالح النسبة المخصصة للتأجير لأغراض السكنى .

ويتعين عند شهر المحررات المتعلقة ببيع المقارات أو أى وحدات منها أن يقدم صاحب الشأن إلى مصلحة الشهر العقارى شهادة تصدرها الجهة المختصة بشئون التنظيم من واقع الترخيص الصادر بالبناء ، ومن واقع العناية على الطبيعة تفيد استيفاء النسبة المخصصة للتأجير لأغراض السكنى .

مادة ٢ — يتعين بالنسبة للمباني من المستوى الفاخر الحصول على موافقة اللجنة المنصوص عليها في المادة ١ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المشار إليه وذلك في حدود الاستثمارات المخصصة للبناء في القطاع الخاص من المستوى الفاخر .

مادة ٣ — يقصد بالاسكان الفاخر في تطبيق احكام القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه ، المسكن الذى تتوافر فيه الشروط الآتية :

#### أولاً : الموقع :

يحدد موقع الاسكان الفاخر بالمناطق المتميزة ، كالمناطق المطلة على البحر أو على النيل أو التى تتميز باعتدال المناخ أو بالطابع السياحى ، ويصدر بتحديد هذه المناطق قرار من المحافظ المختص .

#### ثانياً — المكونات والمساحات :

١ — يتعين ألا تقل مكونات ومساحات المسكن الفاخر عن أحد الحدود الآتية :

( أ ) صالة معيشة وغرفة نوم واحدة ومطبخ وحمام بمسطح لا يقل عن ٦٠ متراً مربعاً .

(ب) صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وغرفة نوم ثانوية ومطبخ وحمام ودورة مياه مستقلة بمسطح لا يقل عن ٩٠ متراً مربعاً .



(ج) صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وغرفتين ثانويتين ومطبخ وحمام رئيسى وحمام ثانوى ودورة مياه مستقلة بمسطح لا يقل عن ١١٠ مترا مربعا .

(د) صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وثلاث غرف. ثانوية ومطبخ وحمامين ودورة مياه مستقلة بمسطح لا يقل عن ١٤٠ مترا مربعا .

(هـ) صالة معيشة أو أكثر وإى عدد مناسب من الحجرات ، وإى عدد من الحمامات بحيث لا يقل عن حمام لكل حجرتى نوم ومطبخ وأوفيس ودورة مياه مستقلة بمسطح يزيد عن ١٤٠ مترا مربعا .

٢ — وفى جميع الأحوال يتعين أن يشتمل المبنى على جراج تكفى مساحته لايواء سيارة على الأقل لكل وحدة سكنية ، وغرف خدمات بواقع غرفة واحدة على الأقل لكل وحدة سكنية مع تزويد هذه الجراجات والغرف بدورات المياه اللازمة .

كما يتعين إقامة المصاعد اللازمة فى المباني التى تزيد ارتفاعاتها على ثلاثة أدوار بما فيها الدور الأرضى .

### ثالثا — مواصفات التشطيب :

يكون الحد الأدنى لمواصفات تشطيب المسكن الفاخر على الوجه الآتى :

#### (١) أعمال البياض :

##### البياض الداخلى :

لا يقل بياض الحوائط والاستقف ، عن الدهان ببيوة الزيت أو البلاستيك أو بلسق ورق الحوائط ، ويجوز أن يكون من الفطيسية الاستنفية أو الأنواع ذات التكلفة الأكثر المتضمنة الكرائيش والبانوهات أو بعض التجاليد أو الكسوات الداخلية .

##### البياض الخارجى :

لا يقل عن البياض بيوة الحجر الصناعى أو التكسيات بالحجر الصناعى أو الحجر الطبيعى أو الرخام أو أى تكسيات أخرى لا تقل عنها

قيمة ويجوز أن تكون المبنى بالطوب الظاهر أو الحجر الطبيعي وذلك وفقا لما يتطلبه التصميم المبارى لأجهات المبنى .

#### ( ب ) الأرضيات :

لا تقل عن الموكيت الفاخر ، أو القرو المسار ، أو أرضيات الرخام أو الجرانيت أو السيراميك أو أى أرضيات أخرى لا تقل عنها قيمة .

#### ( ج ) الشبليك والأبواب :

##### الشبليك :

لا تقل من الشبليك من الخشب المومكى من قطاعات سبكها لا يقل عن ٥٠ مم ، أو الشبليك الحصيرة أو الكريتال أو من قطاعات الألومنيوم أو النى قد يركب فيها ستائر معدنية أو أى نوع آخر من الستائر من الداخل .

ويكون زجاج الشبليك من النوع المسطح الشفاف أو الملون أو المنقوش ، أو الفويه وتكون الخردوات من النوع الفاخر .

##### الأبواب :

لا تقل عن الأبواب من الخشب المومكى من قطاعات سبكها لا يقل عن ٥٠ سم حشوات أو تجليد ، أو الأبواب الخشب الزان أو القرو مع البروز أو التكسيات المناسبة ، أو أبواب من الأنواع المنزلفة أو الكنطوية أو من الحديد المشغول أو الألومنيوم أو أى أنواع أخرى لا تقل عنها قيمة .

وتكون الخردوات والكوالين من النوع الفاخر .  
وتكون دهانات الأبواب والشبليك ببيوة الزيت أو البلاستيك أو اللستر حسب الحالة .

#### ( د ) الأعمال الصنية :

##### العماسات :

يشمل الحمام الاجهزة الصحية الآتية على الاقل :

— خوض غسيل أيدي بقاعدة أو بخون من الصينى الحديدى أو الفخار المطلى بالصينى .

— مرحاض افرنكى كامل ( كومينيشن ) بصندوق طرد واطى وسدلى مزدوج وببييه .

— حوض حمام ( باتيو ) فى الحمام الرئيسى وحمام دش بالحمام القاموى .

وتكون ارضيات الحمام من السيراميك الفاخر او الرخام او ما يساويهما .

وتكون تغطية الحوائط بالقيشاني او السيراميك بارتفاع لا يقل عن منسوب اعقاب الابواب .

### المطبخ :

وتشمل على حوض لغسيل الاواني من الفخار المطلى بالصينى وصفاية من الرخام سمكها لا يقل عن ٣٠ مم ، او اخواض وصفائات من الصلب غير القابل للصدأ ( ستينلس ستيل ) او الرخام او ما يعادلها .

وتكون ارضيات المطبخ من الفينيل او السيراميك او الرخام او ما يعادلها .

وتكون دهانات الحوائط ببوية الزيت او البلاستيك او بالتكسيات الملائمة من القيشاني حتى منسوب اعقاب الابواب .

### نورة المياه المستقلة :

يركب بها مرحاض افرنجى بصندوق طرد واطى ( كومينيشن ) وحوض من الصينى لغسيل الايدي داخلها او خارجها مع تغطية السفلى بالبلاط القيشاني او السيراميك بارتفاع لا يقل عن منسوب اعقاب الابواب .

وتزود الحمامات والمطبخ ودورات المياه بالمياه الساخنة والباردة ، وتكون جميع الخلاطات والحنفيات والمحابس او اى قطع اخرى من الكروم او مطلية بالنيكل كما تكون جميع الاجهزة وتوصيلاتها وخردواتها من حنفيات ومحابس وخلات من الانواع الفاخرة مع ضرورة عزل ارضيات الحمام بطبقة عازلة للمياه والرطوبة .

### ( هـ ) الداخل والسلام :

تكون الداخل مكسوة حوائطها بالرخام او بالجرايت وتكون البوابة من الحديد المشفول الفاخر او قطاعات الالونيوم او النحاس ومركب بها

بللور أو زجاج شفاف بسمك مناسب ويراعى التجويل فى أعمال الاضائة والتشطيب بصفة كلية .

وتكون السلالم من الدرج المغطى بكسوة من الرخام أو الجرانيت أو ما يعادلها وتكون الدرابزينات من المباتى أو الخرسانة المكسوة بالرخام أو الجرانيت أو ما يعادلها أو من زخارف معدنية وكويستات من الخشب القرو أو الزان أو من قطاعات الألمنيوم أو ما يعادلها .

### ( و ) اعمال الكهرباء :

تكون دوائر الانارة والقوى ولوحات التوزيع كالآتى :

**الاضائة :** وتشمل توفير دوائر كهربائية لامكان تركيب ابلبيكات أو اضاءة غير مباشرة مع زيادة فى دوائر البرايز للاستعمالات المنزلية المتعددة مع عمل دوائر لأضرار الاجراس .

**القوى :** وتشمل توفير دوائر قوى بخطوط مستقلة لاحتمالات تركيب اجهزة تكييف الهواء والثلاجات والفسالات والسخانات والدفائيات الكهربائية وخلافه وذلك ببراعة زيادة قطاع كابل الكهرباء الواصل الى الوحدة السكنية بحيث يكون ثلاثى الاطراف ويتحمل قطاعه القوى المطلوبة .

**التيار الخفيف :** يجوز ربط الوحدة السكنية بهدخل العمارة بتليفون مباشر داخلى وعمل ترتيبات لتربيط خط أيريال تليفونى يصل بين الهوائى المجمع للعمارة الى الوحدة السكنية .

مادة ٤ - يقصد بالاسكان من المستوى فوق المتوسط المسكن السذى تتوافر فيه الشروط الآتية :

### اولا - المكونات والمساحات :

يتكون المسكن من المستوى فوق المتوسط من :

( أ ) صالة معيشة وغرفة نوم واحدة ومطبخ وحمام بمسطح لا يزيد على ٦٠ مترا مربعا .

( ب ) صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وغرفة ثانوية ومطبخ وحمام بمسطح لا يزيد على ٩٠ مترا مربعا .

( ج ) صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وغرفتين ثانويتين ومطبخ وحمام ودورة مياه مستقلة بها مرحاض وحوض غسل أيدى داخلها أو خارجها بمسطح لا يزيد على ١١٠ مترا مربعا .

( د ) صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وثلاث غرف ثانوية ومطبخ وحمامين ودورة مياه مستقلة بمسطح لا يزيد على ١٤٠ مترا مربعا .

**ثانياً — مواصفات التشطيب :** تكون مواصفات تشطيب المسكن من المستوى فوق المتوسط وفقاً لما يلي :

#### ١ — البياض الداخلى :

يبدأ بأنواع بياض التخشين والدهان بالبوية حتى المصيص للحوائط والاستقب وتندرج حتى الانواع ذات التكلفة الأكبر المتضمنة الكرائيش أو بعض الفكسيات الداخلية .

#### ٢ — البياض الخارجى :

يبدأ بالمستويات المتقاربة من الفطيسة أو الطرشة العادية أو المسوسة أو المقسية أو البياض بونة الحجر الصناعى حسب ما يتطلبه التصميم المعمارى لواجهات المبنى مع بعض تكسيات جزئية من الرخام أو غيره .

#### ٣ — الأرضيات :

وتندرج من أنواع أرضيات ترابيع الفينيل حتى الانواع المتباينة من أرضيات الخشب السويدى والقرو أو أرضيات الرخام العادية والملونة .

أما الحمام والمطبخ ودورة المياه فتندرج أرضياتها من الانواع المتقاربة للبلاط الاسمنتى حتى البلاط السيراميك .

#### ٤ — التجارة :

لا تقل عن المستوى الاعلى للمتوسط سواء كانت خشبية ومعدنية ( صلب أو المنيوم ) وتكون خردواتها من اصناف مميزة سواء كانت صلب أو المنيوم أو نحاس أو برونز أو ما الى ذلك .

## ٥ - المصحى :

يتكون الحمام من حوض لغسيل الأيدي من الصينى ومرحاض المرنجى بصندوق طرد وأطبى وحوض أو حوض دش ، ويمكن أن يشمل حوض تشطيف ( بيديه ) .

وتتم تغطية سفلى الحمام بالبلاط القيشانى بارتفاع ١.٥٠ متر بكامل مساحة السفل ، وتكون الاجهزة الصحية من اللون الأبيض أو الملون .

وتسمح التغذية بالمياه بعمل أنابيب للمياه الباردة والمساخنة .

ويركب بالمطبخ حوض لغسيل الأواني من الفخار المطلى بالصينى وله صفاية من الرخام مع تغطية مرآة الحوض والصفاية بالبلاط القيشانى بارتفاع نحو ١.٥٠ متر .

وتكون جميع الاجهزة الصحية وتوصيلاتها والحنفيات والانابيب مطابقة للمواصفات القياسية المصرية وأسس التصميم وشروط التنفيذ مع ضرورة عزل أرضيات الحمام بمادة عازلة للمياه والرطوبة .

## ٦ - السلام :

لا تقل عن المستوى الأعلى للمستوى المتوسط .

## ٧ - درابزينات السلام والشرفات :

لا تقل من المستوى الأعلى بالنسبة للمستوى المتوسط سواء كانت معدنية ( صلب أو المنجوم ) أو خشب أو خلاصه .

## ٨ - أعمال الكهرباء :

وتشمل توفير دوائر قوى بخطوط مستقلة لاحتياجات تركيب اجهزة تكييف الهواء والثلاجات والسخانات والدفائيات الكهربائية وذلك ببراعة زيادة نطاق كابل الكهرباء الواصل الى الوحدة السكنية بحيث يتحمل القوى المطلوبة .

مادة ٥ - يقصد بالاسكان من المستوى المتوسط الذى تتوفر فيه الشروط الآتية :

## أولا - المكونات والمساحات :

يتكون المسكن من المستوى المتوسط من :

( أ ) صالة معيشة وغرفة نوم واحدة ومطبخ وحمام بمسطح لا يزيد على ٥٠ متراً مربعاً .

( ب ) صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وغرفة ثانوية ومطبخ وحمام بمسطح لا يزيد على ٧٥ متراً مربعاً .

( ج ) صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وغرفتين ثانويتين ومطبخ وحمام ودورة مياه مستقلة بها مرحاض وغسيل أيدي داخلها أو خارجها بمسطح لا يزيد على ٩٥ متراً مربعاً .

( د ) صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وثلاث غرف ثانوية ومطبخ وحمام ودورة مياه مستقلة بها مرحاض وحوض غسيل أيدي داخلها أو خارجها بمسطح لا يزيد على ١٤٠ متراً مربعاً .

#### ثانياً - مواصفات التشطيب :

تكون مواصفات تشطيب المسكن من المستوى المتوسط على الوجه الآتي :

##### ١ - البياض الداخلي :

يتدرج من التخشين الجيد للحوائط والأسقف مع دهانها بمحلول الغراء حتى الطلاء بالمصيص لكليهما - مع بياض أسفل المطبخ ودورات المياه بطبقة أسمنتية مخدومة ودهانها بالبلوية .

##### ٢ - البياض الخارجي :

يتدرج من أنواع الفطيسة أو الطرطشة الاسمنتية العادية حتى الأنواع الجيدة من الفطيسة أو الطرطشة المسوسة أو المقسية .

##### ٣ - الأرضيات :

الصالة وحجرات المعيشة والاكل تتدرج من البلاط الموزايكو الابيض تفلانة ٢٠ سم ، ثم اللون بكتانس ٢٠٠ × ٢٠٠ × ٢٠ سم وأنواع البلاط الاسمنتي اللون ثم البلاط بكتانس ٢٠٠ × ٣٠٠ × ٣٠ سم حتى الأرضيات ترايبك الفينيل أو ما يساويها .

أما حجرات النوم فتتدرج من البلاط الموزايكو حتى الأرضيات ترابيع  
الفينيل الى الأرضيات الخشبية .

والشرفات والدورات والمطابخ فتتدرج من انواع البلاط الموزايكو أو  
الاسمنتي الأبيض أو الملون تخانة ٢٠ مم ، يختلف انواعها ومستوياتها أو  
ما يماثلها من بلاط تقليد البلاط السيراميك .

#### ٤ - التجارة :

تكون من خشب سويدي تخانة ٥٠ مم بقطاعات مناسبة لهذا المستوى  
وعلى أن تتدرج حشوات الابواب من الخشب الحبيبي المكسى بالقشرة أو  
الابلاكاج أو ما يماثلها حتى اللوح الخشب المسحب ( الكونتر ) للابواب  
الحشو ، أو أبواب تجليد باللوح الخشب المضغوط أو الابلاكاج .

#### ٥ - الصحنى :

يتكون الحمام من حوض غسيل ايدى من الصينى ومرحاض بصندوق  
طرد مطلى بالصينى من الداخل وحوض دش .

ويكون بالمطبخ حوض غسيل للاوانى من الفخار المطلى بالصينى وله  
سفاية من الموزايكو أو الرخام .

وتسمح التغذية بالمياه بعمل أنابيب للمياه الباردة والسافنة .

وتكون جميع الاجهزة الصحية وتوصيلاتها والحنفيات والانابيب مطابقة  
للمواصفات القياسية المصرية وأسس التصميم وشروط التنفيذ مع ضرورة  
عزل أرضيات الحمام بمادة عازلة للمياه والرطوبة .

ويكون سفلى الحمام من البياض الاسمنتي الأبيض أو الاسمنتي المخدوم  
المدهون بالبوية ويتدرج بالتكسية الجزئية بالبلاط القيشاتى الأبيض بارتفاع  
يصل الى ١.٥٠ متر .

أما مرآة الحوض المخصص لغسيل الاوانى بالمطبخ فتكسى بالبلاط  
القيشاتى بارتفاع نحو ١.٦٠ متر .

وتتكون دورة المياه المستقلة من مرحاض شرقى أو أفرنجى وحوض  
لغسيل الايدى مع بيلض السفلى بارتفاع ١.٥٠ متر بالبياض الاسمنتي  
الأبيض أو الملون والدهان بالبوية .



## ٦ - السلام :

من الموزايكو الأبيض أو الملون وتندرج مستوياتها حتى التغطية بالرخام .

## ٧ - درابزينات السلام والشرفات :

تندرج من المباني المبيضة حتى انواع الدرابزينات الحديدية بمختلف مستوياتها وارتفاعاتها .

## ٨ - أعمال الكهرباء :

وتشمل توفير دوائر قوى بخطوط مستقلة لاحتياجات تركيب أجهزة تكيف الهواء والتلاجات والفسالات والسخانات والدفئيات الكهربائية وذلك برعاية زيادة قطاع كابل الكهرباء الواصل الى الوحدة السكنية بحيث يتحمل القوى المطلوبة .

مادة ٦ - فيما عدا المساكن الاقتصادية التي تقام طبقا لاهكام القانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ بإنشاء صندوق تمويل الاسكان الاقتصادي . يقصد بالسكان من المستوى الاقتصادي المسكن الذي تتوفر فيه الشروط الآتية :

## أولا - المكونات والمساحات :

يتكون المسكن من المستوى الاقتصادي من :

- |        |                                       |               |
|--------|---------------------------------------|---------------|
| ( أ )  | حجرة ومدخل والمخاضات « حمام ومطبخ »   | } تتدرج مساحة |
| ( ب )  | حجرتين ومدخل والمخاضات « حمام ومطبخ » |               |
| ( ج )  | حجرة وصالة والمخاضات « حمام ومطبخ »   | ٥٠ مترا مربعا |
| ( د )  | ثلاث حجرات ومدخل وصالة والمخاضات      | } تتدرج مساحة |
| ( هـ ) | حجرتين وصالة والمخاضات « حمام ومطبخ » |               |
|        |                                       | ٨٥ مترا مربعا |

## ثانيا - مواصفات التشطيب :

تكون مواصفات تشطيب المسكن من المستوى الاقتصادي على الوجه الآتي :

## ١ - البياض الداخلى :

يتدرج من تخشين عادى رقة واحدة للسقف والحوائط حتى التخشين الجيد مع الرزق بالجير ، وإسفل استتية بخدمة للحايلت والمطابخ بارتفاع يصل الى ٥٠ مترا .

## ٢ - البياض الخارجى :

فيما عدا المبلى الظاهرة يتدرج من بياض التخشين الخارجى من بيتين مع الدهان بالجير وحتى بياض الفطيسة العادية والطرطشة العادية بمختلف أنواعها من ذات التكلفة المناسبة .

## ٣ - الأرضيات :

أرضية لسنيتية مخدومة أو بلاط اسمنتى عادة تخانة ٢٠ مم أو بلاط موزايكو عادة .

## ٤ - القجارة :

خشب سويدى تخانة ٣٧ مم أو ٥٠ مم وتكون حشوات الابواب من الخشب السويدي أو الخشب الحبيبي أو ألواح خشب الأبلكاكج أو ألواح الخشب المضغوط أو ما يماثله .

## ٥ - الأعمال الصحية :

يتكون الحمام من حوض لفسيل الايدى من الصينى أو الزهر المطفى بالصينى ، ومرحاض بصندوق طرد على مطفى بالصينى من الداخل ودش .

ويكون بالمطبخ حوض فسيل للوانى من الفخار أو الزهر المطفى بالصينى وله صفيحة من الموزايكو .

وتكون جميع الاجهزة الصحية وتوضيلاتهما والمخالبس والحفليات والابواب مطابقة للواصفات القياسية المصرية واسس التصميم وشروط التنفيذ ، مع ضرورة عزل أرضيات الحمام بمادة عازلة للمياه والرطوبة .

## ٦ - السلالم :

تتدرج من أنواع الحجر الجبرى الصلب والموزايكو الملمدة حتى الكسوة الموزايكو العادية لهيكل السلالم الخرسانية .

## ٧ - درابزينات السلام والمشرفات :

وتتدرج من أنواع الدرابزينات المبنى أو الخرسانة المبيضة حتى أنواع الدرابزينات الحديدية المبسطة أو ما في مستواها .

مادة ٧ - ١ - المسطحات المبنية في المواد السابقة يدخل في حسابها نصف المسطحات المخصصة للممرات الرئيسية والثانوية والتي يمكن استعمالها كممر ولا يدخل في حسابها المسطحات المخصصة للسلام والمصاعد .

على أنه في حالة إقامة مسكن من دورين يربط بينهما سلم أو مصعد داخلي تحسب مساحة السلم أو المصعد ضمن المسطحات الواردة بالمواد السابقة .

٢ - يقصد بمساحة الممشاة في تطبيق أحكام المواد السابقة المساحة المخصصة لممارسة الحياة اليومية .

٣ - لا يجوز تجاوز المسطحات المنصوص عليها في المواد ١ ، ٢ ، ٣ ، ٤ ، ٥ ، ٦ إلا إذا اقتضى ذلك التصميم المصاري وبما لا يتجاوز ٥ ٪ ( خمسة في المائة ) من المساحة المقررة .

مادة ٨ - يجب أن يتضمن ترخيص البناء تحديد مستوى المبنى وفقاً للشروط المبينة في المواد السابقة ويلتزم المالك بمستوى المبنى الصادر به الترخيص ، ولا يمتد يلية زيادة في المواصفات أثناء التنفيذ يكون من شأنها تحويل المبنى إلى مستوى غير الصادر به الترخيص .

مادة ٩ - يتم تحديد الأجرة بالنسبة إلى الأملكن المرخص في إقامتها لأغراض السكنى اعتباراً من تاريخ العمل بالقرارات رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه - هذا الإسكان الفلخر - على أساس تقدير قيمة الأرض وفقاً لخصائصها عند الترخيص بالبناء ، وتحدد قيمة الأرض التي تخصصها الحكومة أو وجدت الحكم المطبق لمشروعات الإسكان أو ما يخصص لمبنى للخدمات اللازمة لها على الأساس الآتية :

( ١ ) الأرض التي تخصص للإسكان الاقتصادي تصد لها قيمة رمزية .

( ب ) الاراضى التى تخصص للاسكان المتوسط تحدد لها قيمة توازى التكلفة الفعلية .

( ج ) الاراضى التى تخصص للاسكان فوق المتوسط تحدد لها قيمة توازى التكلفة الفعلية مضافا اليها نسبة محدودة من الربح .

وفى عدا ذلك تحدد قيمة الاراضى التى تخصصها الحكومة او وحدات الحكم المحلى بأعلى سعر يطريق المزااد العلنى .

وتقدر قيمة المباني وفقا للتكلفة الفعلية وقت البناء فى ضوء الضوابط والمعايير والدراسات والتقارير التى تصدرها اللجان المنصوص عليها فى المادتين ٣ ، ٤ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار اليه ، وبمصدر سنويا قرار من الوزير المختص بالاسكان بتحديد أسعار مستويات الاسكان الخاضعة للتقدير مستخلصة من المناقصات الحكومية المستهدى بها هذه اللجان فى أعمالها تبعا لظروف كل محافظة .

مادة ١٠ — تحسب كامل قيمة الارض والمباني والاساسات والتوصيلات الخارجية للرافاق العامة فى حالة البناء على كل المساحة المسموح بالبناء عليها واستيفاء الارتفاع طبقا للقيود المفروضة على المنطقة وأحكام قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء وغيره من القوانين واللوائح .

أما فى حالة البناء على كل المساحة المسموح بالبناء عليها مع عدم استكمال المبنى للحد الأقصى المسموح به لارتفاع البناء فتحسب كل قيمة المباني المنشأة ، كما تحسب قيمة الارض والاساسات والتوصيلات الخارجية للرافاق بنسبة ما يقام فعلا من ادوار الى العدد الكلى للادوار التى تسمح بها قيود الارتفاع المشار اليها ، ويجوز بالنسبة لبعض المطلق تعديل هذه النسبة بقرار من المجلس المحلى المختص بما يتفق وصنع الموقع وظروف العمران .

وفى حالة المساكن المستقلة يؤخذ فى الاعتبار عند تحديد اجرة المبنى ، علاوة على قيمة المباني ، قيمة الارض والاساسات والتوصيلات الخارجية للرافاق بأكملها بصرف النظر عن الحد الأقصى المسموح به لارتفاع البناء ، فاذا جد أى تغيير فى الوضع الذى بقى التقدير على أساسه يعاد تحديد الاجرة وفقا للوضع الجديد .

واذا كان البناء لا يشغل غير جزء من الارض المسموح بالبناء عليها

فلا يحسب في تقدير الأجرة من قيمة الأرض إلا التدر الفعلي المخصص لمنفعة البناء فقط بشرط تحديد هذا التدر بفواصل ثابتة والا فلا تحسب سوى المساحة المبني عليها بالفعل .

وبعد تقدير قيمة الأرض عند تحديد الأجرة في حالة تعلية البناء وذلك إذا تمت التعلية بعد سنتين على الأقل من تاريخ انشاء المباني الأصلية أو في حالة ما إذا طرأ على المقار ما يستوجب تطبيق أحكام القوانين السارية في شأن مقابل التحسين وفي هذه الحالة تكون إعادة التقدير بقصد تحديد أجرة المباني المستجدة فقط .

ويتم توزيع القيمة الإيجارية على وحدات المبني بمراعاة بمساحة الوحدة وتوجيهها ( بحرى — شرقى — قبلى — غربى ) ومستوى السور وصنع الوحدة .

مادة ١١ — لا تدخل في تحديد الأجرة المنصوص عليه في المادة السابقة قيمة استهلاك التيار الكهربائي اللازم لانارة السلم أو لتشغيل المصعد أو المصاعد أو أجر العاملين القائمين على تشغيلها .

ويلتزم ملاك المباني الخاضعة لأحكام هذا الفصل بتركيب عداد مستقل لكل من انارة السلم ، وتشغيل المصعد .

وتوزع قيمة استهلاك التيار الكهربائي التي يسجلها العداد على شاغلي وحدات المبني بنسبة عدد حجرات كل وحدة الى عدد حجرات المبني جميعه وتحسب الصلة حجرة واحدة .

على انه بالنسبة الى قيمة استهلاك التيار الكهربائي اللازم لتشغيل المصعد أو الحد الأدنى لأجر العاملين القائمين على تشغيلها فيقتصر توزيعها على الأدوار التي يقف بها المصعد عدا الدور الأول والأرضى .

مادة ١٢ — يستوفى الملاك بيانات النموذج رقم ١ المرافق لهذا القرار والخاص بتحديد القيمة الإيجارية لوحدات المبني ، ويخطر المستأجر به ، كما يودع صورة منه لدى الجهة الإدارية المختصة بالوحدة المطية .

مادة ١٣ — إذا رأى المستأجر أن الأجرة التي حددها الملاك في عقد الإيجار أو في النموذج المنصوص عليه في المادة السابقة تزيد على الحدود المنصوص عليها في القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار اليه ، جاز له خلال تسعين يوماً من تاريخ التناقد أو من تاريخ الاخطار المنصوص عليه في المادة

السابقة ، أو من تاريخ شغله المكان ، أن يطلب الى لجنة تحديد الاجرة المنصوص عليها في المادة ١٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار اليه تحديد اجرة المكان المؤجر .

وعلى المستأجر أن يحدد في هذا الطلب عنوانا داخل البلاد ترسل اليه فيه اخطارات اللجنة والاكتت الاخطارات المرسلة الى عنوانه بالمعيار صحيحة .

مادة ١٤ — يكون اخطار المستأجر للجنة تحديد الاجرة بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول أو بطريق الايداع في سكرتارية اللجنة بمقابل ايصال ، ويعلم المالك بصورة من هذا الاخطار بكتاب بدون ظروف مسجل مصحوب بعلم الوصول .

وعلى المالك — فور تلقيه الاخطار — أن يقدم الى اللجنة البيانات والمستندات الدالة على قيمة الأرض والتكاليف الفعلية للبنى والاساسات والتوصيلات الخارجية للبراق مثل دفتر الشروط والمواصفات وجدول الكميات وفتات الاسعار لجميع الاعمال وعقد القفولة وبينان بالمساحات المعلية المبنية وتكاليف التمر المسطح في كل دور وكذلك بيان باسماء مستأجرى الوحدات السكنية التي يشملها المبنى في تاريخ تقديم الاخطار .

مادة ١٥ — يصدر المحافظ المختص قرارا بتشكيل اللجان المختصة بتحديد الاجرة في نطاق المحافظة طبقا للمادة ( ١٢ ) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار اليه ، ويتضمن القرار تحديد مقر هذه اللجان ومواعيد انعقادها مرة على الاقل اسبوعيا ونائب العاملين اللازمين للقيام بالاعمال الادارية والكفافية فيها .

وتتولى اللجنة المختصة تحديد الاجرة طبقا للقواعد والاسس التي نص عليها القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار اليه وذلك بعد المصالحة والاطلاع على البيانات والمستندات المقدمة من المالك ومراجعة ما تم انجازه ومطابقته للمواصفات الصادرة على اساسها ترخيص المبنى .

وللجنة تكليف المالك باستيفاء المستندات اللازمة لاداء مهمتها بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول ، ويجب على المالك موافقتها بالمستندات المطلوبة خلال اسبوعين من تاريخ ابلاغه ويجوز للجنة مد هذه المهلة اذا قدم المالك ذمرا مقبولا ويكون لها بعد انقضاء هذه المدد ان تستمر في عملية التحديد .

مادة ١٦ — تحدد اللجنة للمالك مدة لاستكمال الاعمال والتشطيبات الواردة بالترخيص والتي لم يتم استكمالها وتبلغه ذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول ويجوز للجنة مد هذه المدة اذا قدم المالك عذرا مقبولا ، فاذا انقضت هذه المدد دون أن يقوم المالك بالاستكمال وجب على اللجنة اجراء محالية لتحديد التكاليف الفعلية لما تم من اعمال وعلى اللجنة أن تصدر قرارها بتحديد الاجرة على هذا الاساس خلال ثلاثين يوما من تاريخ اجراء هذه المعالجة .

فاذا قام المالك باستكمال هذه الاعمال في تاريخ لاحق تقدر تكلفة الاعمال المستكملة وفقا للاسعار التي كانت سائدة في الوقت الذي كان مقدرا لانتهاء اعمال البناء ، وذلك دون اخلال بحق المحافظة في استكمال هذه الاعمال وفقا للقواعد المنظمة لذلك .

وعلى اللجنة أن تقدر على حدة قيمة المصاعد وخزانات المياه ومطبيقاتها واجهزة التبريد والتدفئة والتسخين والمداخل وما شابهها على أن تضيق ما تقدره مقابل الانتفاع بها للاجرة السابق لها تحديدها .  
مادة ١٧ — تكون اجراءات اللجنة ومناقشتاتها في محضر يوقعه رئيسها ومن حضرها من اعضاءها ولأمين السر .

مادة ١٨ — يجب على اللجنة أن تصدر قرارها بتحديد الاجرة خلال ثلاثين يوما من تاريخ استكمال المالك المستندات اللازمة أو من تاريخ انقضاء المهلة المحددة له لاستيفائها .

ويجب أن يتضمن قرار اللجنة بتحديد الاجرة الاسس الفنية والحسابية التي استندت اليها ويصفه خاصة بتقديراتها لقيمة الارض والاساسات والمرافق والمبنى وكافة عناصر التكلفة التي تم على اسسها تحديدها للاجرة كما يجب أن يتضمن القرار توزيع الاجرة على وحدات المبنى وذلك بمراعاة احكام المادتين ٩ و ١٠ من هذا القرار .

مادة ١٩ — يحذر قرار اللجنة بتحديد الاجرة على النموذج رقم ( ٢ ) المرافق لهذا القرار وتبلغ امانة اللجنة قرارها خلال سبعة ايام من تاريخ صدوره الى كل من المالك والمستاجر المسجلة محال اقبالهم لديها وذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول وتلحق صورة من قرارات اللجنة بتحديد الاجرة لمدة ثلاثين يوما في لوحة تعد لذلك بقرار انعقاد اللجنة .

ولكل ذي مصلحة الاطلاع — في مقر اللجنة — على قرارها وعناصر

التقدير التى قام عليها ويجوز لامانة اللجنة بموافقة رئيسها تسليم صورة رسمية من هذا القرار بعد أداء الرسم المقرر .

مادة ٢٠ - ينشأ بمقر كل لجنة من لجان تحديد الاجرة سجل خاص تقيد به المباني الخاضعة لتحديد الاجرة وتترد لكل مبنى صحيفة أو أكثر يثبت بها اسم المالك وموقع المبنى والوحدات المكونة له والبيانات المتعلقة بناطرا عليه من تعديلات أو اضافات في المشتلات أو الاجرة ، كما يثبت في هذا السجل قرار اللجنة بتحديد الاجرة وتوزيعها على الوحدات والاحكام النهائية الصادرة في الطعن على قراراتها أن وجدت .

مادة ٢١ - يجوز للمالك المبنى المنشأ اعتباراً من تاريخ العمل باللائحة رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أن يتقاضى من المستأجر مقدم ايجار بالشروط الآتية :

١ - أن تكون الاعمال الأساسية للبناء قد تمت ولم يتبقى الا مرحلة التشطيب .

٢ - ألا يجاوز مقدم ايجار اجرة سنتين محسوباً على أساس الاجرة المبدئية أو الحد الأقصى المنصوص عليه فيما يلى أيهما أقل :

٥٠٠ جنيه بالنسبة للمستوى الاقتصادي .

١٠٠٠ جنيه بالنسبة للمستوى المتوسط .

٢٠٠٠ جنيه بالنسبة للمستوى فوق المتوسط .

٣ - أن يعطى المستأجر ايضاً مبلغ مقدم ايجار يوضح به كيفية خصبة من الاجرة المستحقة في مدة لا تجاوز مثل المدة المدفوع عنها المقدم ، ويشمل الايصال موعد اتمام البناء وتسليم الوحدة صالحة للاستعمال .



## الفصل الثاني

### في شأن تصحيح بعض اوضاع الاماكن القديمة

مادة ٢٢ — تكون اعباء الترميم والصيانة على عاتق المالك خلال مقرر سنوات من تاريخ نهو جبيع الاعمال اللازمة لاقامة المبنى واعداده صلاحا للاستعمال أو من تاريخ تسلم المالك للمبنى من المقاول اذا قلم بالبناء مقول .

ويبقى المقاول مسئولاً هو والمهندس المعماري عن اى تهم كلى او جزئى فيها شيدوه من مبان ولو كان ألتهدم ناشئاً عن عيب في الارض ذاتها أو كان رب العمل قد اجاز اقامة المنشآت المعيبة وذلك وفقاً لحكم المادة ٦٥١ من القانون الحدى .

مادة ٢٣ — بعد انقضاء المدة المنصوص عليها في المادة السابقة ، يلتزم المالك بالاتفاق من حصيلة نصف الزيادة المنصوص عليها في المادة ٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار اليه لاجراء اعمال الصيانة التى يتم الاتفاق عليها كتابة بينه وبين شاغلى الوحدات السكنية .

مادة ٢٤ — في حالة عدم الاتفاق بين المالك والمستاجرین على الاتفاق من الحصيلة المشار اليها او عدم كفاية هذه الحصيلة لمواجهة تكاليف الصيانة والترميم او عدم وجود هذه الحصيلة ، تتبع الاجراءات المنصوص عليها في المادة ٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار اليه والفصل الثانى من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار اليه ولائحته التنفيذية .

مادة ٢٥ — في تطبيق احكام القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ يقصد باعمال الصيانة العلة ما يلى :

١ — تدعيم وترميم الاساسات المعيبة .

٢ — ترميم الشروح بمبائى الحوائط وتنكيس الاجزاء المتآكلة والمتنككة منها .

٣ — تدعيم وتقوية الاسقف المعيبة بسبب الترخيم او الميل او التشريح او تآكل مواقع الارتكاز او كسر الكمرات والكوابيل الحاملة لها .

٤ — تدعيم وتقوية الاعمدة الحاملة لاجزاء المبنى .

٥ — اصلاح وترميم الطفقات في ارضيات دورات المياه والحمامات والمطابخ والاسطح التي تؤدي الى تسرب الماء للحوائط او لاجزاء المبنى وبصفة خاصة الاسمنت .

٦ — استبدال درج السلم المتداعية وتدعيم الحوائط والكمرات والهيكـل الحاملة لها .

٧ — اصلاح واستبدال التالف من الاعمال والتركيبت الكهربائية الرئيسية التي يكون من شأنها ان تؤدي الى حوادث او حريق او تعريض الارواح للخطر . وكذا اضاءة مخـذل المبنى والسلام .

٨ — اصلاح وترميم وصيانة خزانات المياه وطلبـيات المياه والمساعد والاعمال والتركيبت الصحية الخارجية للمياه والصرف سواء منها المكشوفة او المغطاة واستبدال الاجهزة والادوات والاجزاء التالفة بها .

٩ — اعمال الإصلاحات الخاصة بمخـذل المبنى وصنـايع البريد .

مادة ٢٦ — في تطبيق احكام القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ يقصد بأعمال الصيانة الدورية ما يلي :

١ — اصلاح درج السلم المكسورة او المتآكلة ، وكسوة الارضية في السلام والمداخل .

٢ — اعمـال البياض والدهانات لواجهات المبنى والشبابيك من الخارج وكذلك الاعمال التي تتطلبها اعادة الحال الى ما كانت عليه في الاجزاء التي تناولها الترميم والصيانة .

٣ — استبدال الزجاج المكسور للسلم والنور والمداخل .

٤ — نـزع الابار والبيارات ومصارف المياه .

مادة ٢٧ — تطبق احكام المادة ٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار اليه بالنسبة الى المبـالغ التي يتفقـها في سبيل تنفيـذ احكام المادة ٢٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار اليه ولائحته التنفيذية .

مادة ٢٨ — يلتزم مالك المبنى المركب به بمسـد او اكـثر بما يأتي :

١ — ان ينفذ ما تطلبه منه الجهة المختصة ليكون المسـد متفقا مع الترخيص ، وصالحا للتشغيل في المدة التي تحددها له .

٢ — أن يتعلق على أعمال صيانة المصعد مع إحدى المنشآت المرخص لها بزاولة هذه الاعمال ، وأن يخطر الجهة المختصة بالمحافظة بهذا التعاقد ، وإذا رغب في تغيير المنشأة المتعاقد معها ، تعين عليه اخطار الجهة المشار إليها بهذا التغيير .

٣ — أن يعين عميلا أو أكثر لمراتبة تشغيل المصعد أو المصاعد ، توافق عليهم المنشأة المتعاقد معها على الاصلاح والصيانة .

٤ — أن يقوم بوقف المصاعد فور حدوث أى خلل أثناء التشغيل ويبلغ المنشأة المتعاقد معها للقيام بالاصلاح .

٥ — أن يبلغ المنشأة المتعاقد معها عن كل عطل يحدث بالمصعد فور وقوعه .

وفي حالة ابلاغ المنشأة — المتعاقد معها عن أى خلل أو عطل — ولم تتم خلال ست ساعات بإرسال مندوبها ، تعين على المالك القيام بالتبليغ الكتابي خلال ست ساعات أخرى ، مع أخذ إيصال مكتوب من المنشأة تثبت به ساعة التبليغ وتاريخه ورقم ادراجه في السجل المعد للتبليغات بالمصاعد .

مادة ٢٩ — تشمل أعمال الاصلاح والصيانة الدورية المتعلقة بالمصاعد :

١ — الاصلاح الدورى ويقصد به ازالة أى عطل أو خلل يطرأ دون حاجة الى قطع غير .

٢ — الصيانة الدورية ويقصد بها القيام بأعمال التنظيف والتزييق « التشحيم » والتزييت بصفة دورية .

مادة ٣٠ — للمالك أن يطلب الى محكمة الامور المستعجلة المختصة أن توزع بينه وبين المستأجرين ما تحمله من نفقات اصلاح المصعد غير الدورية التى لا تتناسب مع ما يفصله المبنى ويكون للمحكمة أن توزع تلك النفقات بالنسبة التى تقدرها ، وكل ذلك ما لم يتم الاتفاق بين المالك والمستأجرين على غيره .

## الفصل الثالث

### في شأن القروض التعاونية

مادة ٣١ - يجوز لكل من الجمعيات التعاونية للبناء والاسكان ، والامراد والراغبين في الاستثمار في مجال الاسكان ، الحصول على قروض تعاونية بفائدة ميسرة من الهيئة العامة لتعاونيات البناء والاسكان ، او من غيرها من الجهات التي يصدر بتحديددها قرار من وزيرى المالية والاقتصاد بالاتفاق مع الوزير المختص بالاسكان ، وذلك بقصد انشاء المباني المخصصة لاغراض السكنى من مختلف مستويات الاسكان عدا الفاخر منها . او بقصد تملية هذه المباني او استكمالها او التوسع فيها ، كما يكون لهم الحصول على قروض ميسرة من الوحدات المحلية المختصة لمواجهة تكاليف ترميم المساكن وصيانتها .

ويجوز للمحافظات الحصول على قروض تعاونية بفائدة ميسرة قدرها ٣٪ سنويا من الهيئة العامة لتعاونيات البناء والاسكان وذلك بقصد تحسين شئون مناطق الاسكان القائمة بتزويدها بالمرافق العامة ، على أن تلتزم المحافظة بتحصيل قيمة القرض وما يستحق عليه من عائد الاستثمار من ملك المقاررات المستفيدة من هذه المرافق بنسب بمسطحاتها طبقا لنص المادة الرابعة من القانون ١٣٥ لسنة ١٩٨١ وتسيديدها للهيئة على اقتساط سنوية لمدة عشر سنوات بعد فترة سماح قدرها سنة واحدة من تاريخ صرف أول دفعة . وفي حالة التأخير يسرى عائد قدره ٧٪ سنويا بالإضافة الى العائد الاصلي المستحق وذلك عن المدة من تاريخ الاستحقاق الى تاريخ السداد . ولا يجوز الحصول على هذه القروض بغرض تزويد المناطق الجديدة بالمرافق العامة ، غير أنه يمكن في هذه الحالة بيع الاراضى للهيئة لاقامة مجتمعات سكنية تعاونية عليها متكاملة المرافق (١) .

ويقصد بالراغبين في الاستثمار في مجال الاسكان في حكم هذه المادة ما يلى (٢) :

- 
- (١) اضيفت هذه الفقرة بقرار وزير التعمير والدولة للاسكان والاصلاح الزراعى رقم ٧١ لسنة ١٩٨٢ بتاريخ ١٩٨٢/٢/٦ .  
(٢) هذه الفقرة اضيفت بقرار من وزير التعمير والدولة للاسكان واستصلاح الاراضى رقم ٣٤٢ لسنة ١٩٨٢ بتاريخ ١٩٨٢/٦/١٣ .

( ١ ) الشركات الصناعية الراغبة في اقامة وحدات سكنية بالمناطق القريبة من مصانعها تشغل بالمعاملين بها .

( ب ) شركات الاسكان والتعمير بشرط عدم الحصول من المتفعين بالوحدات السكنية التي تتولى بناءها على فائدة أكثر من الفائدة التي تدفعها هذه الشركات للهيئة او غيرها من الجهات بالنسبة للقرض الممنوح لكل وحدة .

( ج ) أجهزة الدولة والبنوك وشركات القطاع العام والخاص بالنسبة لتمويل تلك وحدات سكنية بالجمعيات التعاونية التي تقيها الهيئة العامة لتعاونيات البناء والاسكان او بالمخن الجديدة بفرض اسكان المعاملين بالجهات المذكورة .

وتكون الاولوية في الاقتراض للجمعيات التعاونية للبناء والاسكان .

ويجوز في حالة اقتراض الجهات المنصوص عليها في البنود ١ ، ب ، ج الاستعاضة عن الضمانات المنصوص عليها في المادة ٣٧ من هذه اللائحة بخطاب ضمان صادر من أحد البنوك المعتدة تقبله الجهة المقرضة .

#### ( ١ ) في اجراء طلب القرض

مادة ٣٢ — يقدم طلب القرض على أحد النماذجين رقمي ٣ او ٤ المرفقين لهذا القرار بحسب الحالة مشفوعا بالمستندات الاتية :

١ — اصل العقد المسجل الذي يثبت ملكية الارض المطلوب اقامة المبنى عليها او المبنى المطلوب استكماله او تخطيطه او التوسع فيه ، او حكم مسجل بصحة ونفاذ العقد المشار اليه ، وصورة منه لمضامتها بالاصل ، ويرد الاصل الى طالب القرض .

وتقبل العقود الابتدائية اذا كانت صادرة من احدى شركات القطاع العام او الهيئات العامة او الجهات الحكومية المركزية او المحلية .

٢ — اصل ترخيص البناء المعتمد من الادارة الهندسية المختصة او من مجلس المدينة المختص على ان يكون متضمنا تحديد مستوى البناء ( اقتصادي — متوسط — فوق المتوسط ) وصورة من هذا الترخيص لمضامتها بالاصل ورد الاصل الى طالب القرض ، فاذا لم يكن الترخيص

متضمنة هذا البيان يتعين أن ترفق به شهادة من الإدارة الهندسية المختصة أو مجلس المدينة المختص بتحديد مستوى البناء .

٣ — الرسومات المعمارية والانشائية الممتدة وصورة منها لمضامتها بالاصل الذى يرد الى طالب القرض .

٤ — خريطة مساحية أو خريطة تقسيم معتدة مبين عليها موقع العقار المطلوب القرض بشأنه .

٥ — وثيقة تأمين على العقار ضد الحريق لصالح الجهة المقرضة بمبلغ يعادل قيمة القرض ولدة تعادل مدة سداده . وتتم هذه الوثيقة بعد توقيع عقد القرض وقبل الصرف .

وبالاضافة الى المستندات المبينة بالبنود السابقة يتعين أن يرفق بطلب القرض الأوراق التالية :

#### **بالنسبة الى طلبات القروض المقدمة من الأفراد :**

في حالة عدم وجود المالك شخصيا أو في حالة تعدد المالك يتعين أن يرفق بطلب القرض توكيل رسمى علم يخلو الوكيل حق الاقتراض وقبول تقرير حق الرهن أو الامتياز على العقار كما يخلو التوقيع على عقد القرض وصرف الشيكات وكافة الإجراءات التى يتطلبها الحصول على القرض .

#### **بالنسبة الى طلبات القروض المقدمة من الجمعيات التعاونية للبناء والإسكان :**

يتعين أن ترفق بالطلب الأوراق الآتية :

( أ ) قرار مجلس إدارة الجمعية بالموافقة على شراء الأرض .

( ب ) موافقة الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان على شراء الأرض في حالة شرائها من القطاع الخاص أو الأفراد .

( ج ) قرار مجلس إدارة الجمعية بالموافقة على الاقتراض بالضمانات الفنية المقررة .

( د ) تفويض رئيس مجلس إدارة الجمعية أو أحد أعضائه مجلس

ادارتها في التوقيع على عقد القرض واتخاذ كافة الاجراءات اللازمة للحصول عليه .

( هـ ) كشف معتمد من مجلس ادارة الجمعية بأسماء الاعضاء المنتفعين بالوحدات السكنية وقيمة مخدرات كل منهم .

#### ( ب ) في قواعد ونسب الاقراض

مادة ٣٣ — فيما عدا المجتمعات الجديدة تكون نسب الاقراض في مدن الجمهورية على النحو الاتي :

اولا — بالنسبة للاسكان التعاوني المجمع :

##### ( ا ) من المستوى الاقتصادي :

يكون القرض ٩٠٪ من تكاليف الوحدة شاملة الارض والاساسات والمباني بحد أقصى قدره ٥٥٠٠ جنيه ( خمسة آلاف وخمسمائة جنيه ) بمائد استثمار قدره ٣٪ .

##### ( ب ) من المستوى المتوسط او فوق المتوسط :

يكون القرض ٨٠٪ من تكاليف الوحدة شاملة الارض والاساسات والمباني بحد أقصى ٨٠٠٠ جنيه ( ثمانية آلاف جنيه ) بمائد استثمار قدره ٣٪ من الـ ٦٠٠٠ جنيه الاولى و ٥٪ عما زاد عن ذلك لفاية ٨٠٠٠ جنيه .

ثانيا — في حالة البناء على الارض المخصصة للتعاونيين او الافراد لاقامة وحدة سكنية او اكثر او لاستكمال او تغطية مبنى قائم :

##### ( ا ) من المستوى الاقتصادي :

يكون القرض ٩٠٪ من تكلفة الوحدة شاملة الاساسات بحد أقصى ٥٠٠٠ جنيه للوحدة ( اربعة آلاف وخمسمائة جنيه ) على الا تزيد قيمة القرض عن ١٥٠٠٠ جنيه ( مائة وخمسون ألف جنيه ) للمالك الواحد بمائد استثمار قدره ٣٪ .

##### ( ب ) من المستوى المتوسط او فوق المتوسط :

يكون القرض ٨٠٪ من تكلفة الوحدة شاملة الاساسات بحد أقصى

٦٥٠٠ جنيه ( ستة آلاف وخمسمائة جنيه ) على الا تزيد قيمة القرض عن ١٥٠٠٠ جنيه ( مائة وخمسون ألف جنيه ) للمالك الواحد بمائد استثمار قدره ٣٪ عن الـ ٥٠٠٠ جنيه الاولى من القرض المستحق من كل وحدة و ٥٪ عما زاد عن ذلك لغاية ٦٥٠٠ جنيه للوحدة الواحدة .

مادة ٣٤ — مع عدم الاخلال بالتواعد الخاصة بتأجير وبيع الاماكن في المجتمعات الجديدة تكون نسب وقواعد الاقتراض في المجتمعات الجديدة على النحو الاتي :

#### اولا — بالنسبة للاسكان التعاوني المجمع :

##### ( ا ) من المستوى الاقتصادي :

يكون القرض ٩٠٪ من تكاليف الوحدة شاملة الارض والاساسات والمباني بحد اقصى قدره ٦٠٠٠ جنيه ( ستة آلاف جنيه ) بمائد استثمار قدره ٣٪ .

##### ( ب ) من المستوى المتوسط او فوق المتوسط :

يكون القرض ٩٠٪ من تكاليف الوحدة شاملة الارض والاساسات والمباني بحد اقصى ٩٠٠٠ جنيه ( تسعة آلاف جنيه ) بمائد استثمار قدره ٣٪ .

ثانيا — في حالة البناء على الارض المخصصة للتعاونيين او الافراد لاقامة وحدة سكنية او اكثر او لاستكمال او لتغطية مبنى قائم :

##### ( ا ) من المستوى الاقتصادي :

يكون القرض ٩٠٪ من تكلفة الوحدة شاملة الاساسات بحد اقصى ٦٠٠٠ جنيه ( ستة آلاف جنيه ) على الا تزيد قيمة القرض عن ٢٠٠٠٠٠ جنيه ( مائتا ألف من الجنيهات ) للمالك الواحد بمائد استثمار قدره ٣٪ .

##### ( ب ) من المستوى المتوسط او فوق المتوسط :

يكون القرض ٩٠٪ من تكلفة الوحدة شاملة الاساسات بحد اقصى ٨٠٠٠ جنيه ( ثمانية آلاف جنيه ) على الا تزيد قيمة القرض عن ٢٠٠٠٠٠ جنيه ( مائتا ألف من الجنيهات ) للمالك الواحد بمائد استثمار قدره ٣٪ .



ثالثا : تزداد نسبة القرض الى ٩٥٪ من تكلفة الوحدة في كل حالة بالنسبة للعاملين بهذه المدن على الا تزيد قيمة القرض عن الحد الاقصى الموضح بهذه المادة .

مادة ٣٥ — يكون حساب القرض على اساس التكاليف الفعلية في حالة قيام الهيئة العامة لتعاونيات البناء والاسكان او احد اجهزة الدولة المتخصصة بالاشراف على التنفيذ — او في حالة قيام احدى شركات القطاع العام بالتنفيذ — وفي غير تلك الاحوال يكون حساب القرض على اساس الاسعار المحددة في التقرير السنوي المتخصص عليه في المادة ٣ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار اليه ، وتكون العبرة بالتقرير الساري وقت البناء .

وفي جميع الاحوال تكون العبرة في تحديد المستوى بما هو وارد بترخيص البناء .

وفي حالة الكفالية يلزم الرجوع الى تراخيص الادوار السفلية لتقدير امكان الالتزام بالمساحات المقررة لادوار التغطية اذا كان يمكن تنفيذ ذلك انشائيا .

مادة ٣٦ — يجوز للوزير المختص بالاسكان استثناء بعض القروض من بعض احكام هذا الفصل اذا كانت هذه القروض مخصصة لمناطق الاسكان في المجتمعات الجديدة ومناطق التعبير او بعض الحافظات ذات الطبيعة الخاصة او اذا كانت هذه القروض ممنوحة لبعض الجمعيات النضالية لبناء المساكن التي تجمع بين اعضائها رابطة عمل او رابطة مهنية وبشرط الا يقل عدد اعضائها عن مائة عضو وان يخصص القرض لبناء مساكن سكنية توزع وحداتها على اعضاء الجمعية .

#### ( ج ) في ضمانات القرض وكيفية سداؤه والقرضات المقرض :

مادة ٣٧ — يكون ضمان القرض للبائى برهن رمسى من المرتبة الاولى على الارض والبنى ويجوز عند الضرورة قبول الرهن من المرتبة الثانية على الارض اذا كانت محلة بحقوق عينية اخرى .

ويكون ضمان القرض للاستكمال والتعلية بتقرير حق امتياز على المباني ويجيء في الترتيب مع الامتياز المقرر في القانون المدني للمقاولين والمهندسين .

مادة ٢٨ — يحسب عائد الاستثمار من تاريخ صرف كل دفعة ويحصل العائد أثناء فترة التنفيذ سنويا وإذا تأخر المقرض عن سداد أى قسط من أقساط القرض وعائده يسرى عائد التأخير بالسعر المسائد بواقع ٧٪ بالإضافة إلى العائد الاصلى المستحق وذلك عن المدة من تاريخ الاستحقاق إلى تاريخ السداد .

مادة ٣٩ — يستهلك القرض وعائده خلال مدة اقصاها ثلاثون سنة بالنسبة للسكان الاقتصادى وخمسة وعشرون سنة بالنسبة للسكان المتوسط وعشرون سنة بالنسبة للسكان فوق المتوسط وذلك على أقساط سنوية ويستحق القسط الأول منها بعد ثلاث سنوات من تاريخ صرف أول دفعة من قيمة القرض ، مع التزام المقرض بسداد العائد سنويا خلال هذه الفترة .

مادة ٤٠ — يلتزم المقرض باخطار الجهة المقرضة بأسياء مستاجرى الوحدات السكنية التى حصل على القرض من أجل آقابتها ، والقيمة الاجبارية المحددة قانونا لكل وحدة ، وبأية تغييرات او تصرفات تطرأ على هذه البياتلت .

مادة ٤١ — يجب أن تتضمن عقود الاقراض كافة التزامات المالك المقرض والائار المترتبة على مخالفتها .

كما يجب أن يتضمن عقد القرض المبرم بين جمعية تعاونية للبناء والاسكان وبين الجهة المقرضة الشرطين التاليين :

( أ ) تحديد نصيب كل عضو مستفيد من مجموع القرض ومن الاقساط السنوية المستحقة على الجمعية وتقرير حقه فى أن يسدد نصيبه من القسط السنوى على دفعات شهرية متساوية الى الجمعية أو الى الجهة المقرضة مباشرة .

( ب ) تنازل الجهة المقرضة عن حقوقها وضماناتها بالنسبة الى العضو الذى يسدد نصيبه كاملا قبل الاجل المحدد مع اغفائه من عائد الاستثمار المستحق .

وفى حالة اخلال المقرض بالتزاماته تصبح جميع اقساط القرض مستحقة الاداء فوراً مضافا اليها عائد استثمار محسوباً بالسعر المسائد ،

ملاوة على نصيب الجهة المقرضة في العائد حسب الأحوال — وذلك دون  
إخلال بأية حقوق أو ضمانات أخرى مقررّة قانوناً لصالح تلك الجهة .

#### ثانياً — في الإقراض لترميم وصيانة المساكن :

مادة ٤٢ — تتولى الجهات التى يصدر بتحديدها قرار من وزيرى المالية  
والاقتصاد بالاتفاق مع الوزير المختص بالسكان توفير التمويل اللازم للوحدات  
المحلية المختصة لإقراض شاغلى أو ملاك المباني لترميمها وصيانتها ويكون  
للقرض وملحقاته امتياز عام على أموال المدين ضماناً للمسدّد وتكون مرتبة  
هذا الامتياز نالية للضرائب والرسوم .

مادة ٤٣ — يقدم طلب القرض الى الوحدة المحلية المختصة مرافقاً به  
تقرير من مهندس تقابى مدنى أو معمارى يتضمن وصف المبنى وموقعه واسم  
المالك ، كما يتضمن بيان ووصف الأجزاء التى تحتاج الى الصيانة والترميم  
والأعمال اللازمة لجعل المبنى صالحاً للقرض المخصص من أجله والتكلفة  
التقديرية للأعمال اللازم إجراؤها مع تحديد المدة اللازمة لتنفيذ الأعمال  
المقترحة .

مادة ٤٤ — على الوحدة المحلية المختصة فحص التقرير المشار اليه  
في المادة السابقة وتصدر قرارها بالموافقة على ما جاء بالتقرير أو برفضه  
أو بتعديله وبتقدير قيمة القرض المستحق .

مادة ٤٥ — تصرف على النحو الآتى :

١ — دفعة مقدّمة نوازى ٢٥٪ من قيمة القرض .

٢ — دفعت متتالية كل منها بذات النسبة السابقة وتصرف كل دفعة  
بعد إنجاز أعمال ترميم وصيانة بما يوازى قيمة الدفعة السابق صرفها وعلى  
الجهة المقرضة أن تتحقق من ذلك ومن سلامة التنفيذ .

مادة ٤٦ — يستحق عائد استثمار من القرض بواقع ٣٪ سنوياً  
يحسب من تاريخ صرف كل دفعة وإذا تأخر المدير فى أداء أى قسط أو عائد  
حلت باقى الأقساط . وفى هذه الحالة يسرى عائد تأخير بواقع ٧٪ سنوياً  
بالإضافة الى العائد الاصلى المستحق وذلك عن المدة من تاريخ الاستحقاق  
الى تاريخ السداد دون حاجة الى إنذار أو تنبيه أو حكم قضائى أو إجراءات  
أخرى .

مادة ٤٧ — يستهلك القرض وعلتد استهلاكه خلال مدة اقصاها عشر سنوات من تاريخ استحقاق القسط الاول .

مادة ٤٨ — يسند القرض على اقساط سنوية يستحق القسط الاول منها بعد مضي سنة على صرف الدفعة الاخيرية من القرض او اتمام الاعمال ايهما اقرب مع التزامه باداء المائد المستحق سنويا من تاريخ صرف اول دفعة من القرض الا اذا رغب المدين في السداد على فترات تقل عن سنة .

### ثالثا : احكام ختامية

مادة ٤٩ — تسرى احكام هذا الفصل على جميع القروض التي لم يتم شهر حق الرهن او الامتياز الخاص بها امام مصلحة الشهر العقاري والتوثيق حتى تاريخ العمل بهذا القرار .

مادة ٥٠ — تعامل صناديق التأمين الخاصة وصناديق الاسكان معاملة الجمعيات التعاونية للبناء والاسكان .

مادة ٥١ — تلغى القرارات الوزارية ارقام ٨٨٥ لسنة ١٩٦٦ و ١٤٠ لسنة ١٩٧٨ و ٢٣٤ و ٤٢٢ لسنة ١٩٨٠ و ٢٢٠ لسنة ١٩٨١ المشار اليها ، كما يلغى كل حكم مخالف .

مادة ٥٢ — ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية (١) .

تحريرا في ٢٩ المحرم سنة ١٤٠٢ ( ٢٦ نوفمبر سنة ١٩٨١ ) .

مهندسن : حسب الله محمد الكراوى

---

(١) نشر في الوقائع المصرية العدد ٢٧٩ بتاريخ ١٢/٨/١٩٨١ .

## نموذج اخطار المستاجر بتحديد القيمة الاجبارية

### للوحدة السكنية المؤجرة له

- ١ — اسم المالك :
- ٢ — عنوان موقع العقار :
- ٣ — مساحة الأرض الكلية :
- ( أ ) مساحة الأرض التي يشغلها البناء :
- ( ب ) مساحة الأرض المخصصة لمنفعة البناء :
- ٤ — سعر المتر المسطح من الأرض عند الترخيص بالبناء : مليم جنيه
- ٥ — قيمة الأرض وتشمل ( أ. ب. ج. د. هـ ) =
- ٦ — التكاليف الفعلية للأساسات =
- ٧ — تكاليف التوصيلات الخارجية للمرافق =
- ٨ — نسبة عدد الادوار المنشأة الى عدد الادوار الكاملة التي تسمح بها قيود الارتفاع % .
- ٩ — نصيب المبنى المنشأة من قيمة الأرض ..... =
- ١٠ — نصيب المبنى المنشأة من قيمة الأساسات ..... =
- ١١ — نصيب المبنى المنشأة من قيمة التوصيلات الخارجية للمرافق .... =
- ١٢ — تكاليف المبنى :

الحدود	عدد الادوار	عدد الوحدات بالدور	مسطح الدور بالمتر المربع	تكاليف المتر المربع من المبنى	اجمالي تكاليف الدور
				مليم	جنيه
بدروم ...					
أرضي ...					
مكاتب ...					
ردود ١ ..					
ردود ٢ ..					
المسطح ..					

### المشآت والتزكيكات الأخرى :

- مصامد :
- طلبية مياه :
- أسوار :
- مداخل وتكسيات وخلافه :
- أتماب تصميم وتنفيذ وتكاليف ترخيص :
- أجمالى التكاليف :

١٢- قيمة مجموع البنود ٩ ، ١٠ ، ١١ ، ١٢ =

١٤- نسبة مساحة الوحدات السكنية الى المساحة الكلية لبناى العقار :  
( ويراعى الا تقل عن الثلثين ) .

١٥- قيمة ما يخص الوحدات السكنية من التكلفة الاجمالية المبينة بالبند  
( ١٣ ) :

١٦- قيمة الاجرة السنوية للوحدات السكنية :

٧٪ من القيمة المبينة بالبند ( ١٥ ) .

١٧- قيمة الاجرة الشهرية للوحدات السكنية  $\frac{1}{12}$  من البند ( ١٦ ) .

١٨- توزيع الاجرة الشهرية على الوحدات السكنية :

رقم الوحدة	مساحتها	نسبة مساحتها الى المساحة الكلية للوحدات السكنية	الدور الذى تشغله الوحدة	لوحتها	نوع - قبة - قبة - قبة	مستجها	نسبة الارتفاع الخارجى لعمق الدور او التوجيه او القيمة	مجموع التقييمين	الاجرة المقررة للوحدة
١	٢م	٪					٪	مليم	جنيه
٢	٢م	٪					٪		
٣	٢م	٪					٪		
٤	٢م	٪					٪		
المجموع	٢م	٪ ١٠٠	-				٪ ١٠٠		

١٩- الاجرة المستحقة عن الوحدة برأعة الحد الاقصى الذى حدده القانون :

- ( ا ) الاجرة المقررة للوحدة وفقا للبند ١٨  
\_\_\_\_\_
- (ب) الاجرة المبدئية المحددة للوحدة فى عقد الايجار  
المبرم بتاريخ / / ١٩ \_\_\_\_\_
- (ج) الحد الاقصى المقرر لاجرة الوحدة « الاجرة المبدئية مزايدة بنسبة ٢٠ ٪ »  
\_\_\_\_\_
- (د ) الاجرة المستحقة قانونا « الاجرة المبينة فى  
البند « ا » أو البند « ج » أيهما اقل »  
\_\_\_\_\_

السيد /

مستأجر الوحدة رقم بالمقار المحدد بماليه .

نخطرکم باننا قد حددنا اجرة الوحدة السكنية المؤجرة لكم بببلغ  
\_\_\_\_\_ شهريا وذلك تطبيقا لاحكام القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١  
بشأن بعض الاحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المالك  
والمستأجر ولائحته التنفيذية الصادرة بقرار وزير الاسكان رقم ٧٦٦ لسنة  
١٩٨١ وقد بينا لكم أسس التقدير على الوجه المتقدم .

تحريرا فى / / ١٩ الملك

صورة مبلغة الى مجلس هي مدينة محافظة

تحريرا فى / / ١٩

### نموذج قرار لجنة تحديد الأجرة

- ١ — أسم الملك :
- ٢ — عنوان موقع العقار :
- ٣ — مساحة الأرض الكلية :
- ( أ ) مساحة الأرض التى يشغلها البناء :
- (ب) مساحة الأرض المخصصة لمنفعة البناء :
- ٤ — سعر المتر المسطح من الأرض عند الترخيص بالبناء : ملليم جنيه
- ٥ — قيمة الأرض وتشمل ( أ و ب )  $\times$  =
- ٦ — التكاليف التعلية للأساسات =
- ٧ — التكاليف والتراخيص الخارجية للمرافق =
- ٨ — نسبة عدد الادوار المنشأة الى عدد الادوار الكاملة التى تسمح بها قيود الارتفاع =
- ٩ — نصيب المباني المنشأة من قيمة الأرض ..... =
- ١٠ — نصيب المباني المنشأة من قيمة الاساسات ..... =
- ١١ — نصيب المباني المنشأة من قيمة التوصيلات الخارجية للمرافق ... =
- ١٢ — تكاليف المباني :

الدور	عدد الادوار	عدد الوحدات بالدور	مسطح الدور بالمتر المربع	تكاليف المتر المربع من المباني	تكاليف الدور اجمالي
				ملليم	جنيه
بدروم ...					
أرضي ...					
مكاتب ...					
ردود ١ ..					
ردود ٢ ..					
المسطح ..					



### المقتضات والتركيبات الأخرى :

- ✻ مصاعد
- ✻ طلبات مياه
- ✻ أسوار
- ✻ مداخل وتكسيات وخلاله
- ✻ أتماب تصميم وتنفيذ وتكاليف ترخيص

#### اجمالي التكاليف

١٣— قيمة مجموع البنود ٩ ، ١٠ ، ١١ ، ١٢

١٤— نسبة مساحة الوحدات السكنية الى المساحة الكلية لمبنى العتار :  
( ويراعى الا تقل عن الثلثين )

١٥— قيمة ما يخص الوحدات السكنية من التكلفة الإجمالية المبنية بالبند  
( ١٣ ) :

١٦— قيمة الأجرة السنوية للوحدات السكنية :  
٧٪ من القيمة المبنية بالبند ( ١٥ ) :

١٧— قيمة الأجرة الشهرية للوحدات السكنية من البند ( ١٦ ) .

١٨- توزيع الاجرة الشهرية على الوحدات السكنية :

رقم الوحدة	مساحتها	نسبة مساحتها الى المساحة الكلية للوحدات السكنية	المقدار الذي تشغله الوحدة	توزيعها شخص - شخص - شقة	صفتها	نسبة القيمة والمبنى نسبة المبنى او المبنى او المبنى	نوع التقييم	الاجرة المقدرة للوحدة
%	٢م	%				%	مليم	جنيه
%	٢م	%				%		
%	٢م	%				%		
%	٢م	%				%		
المجموع	٢م	% ١٠٠						

١٩- الاجرة المستحقة من الوحدة برأى الحد الاقصى الذي حدده القانون :

( أ ) الاجرة المحددة للوحدة وفقا للبند ١٨ :

( ب ) الاجرة المبينة المحددة للوحدة في عقد الايجار المبرم بتاريخ

١٩ / /

( ج ) الحد الاقصى لاجرة الوحدة « الاجرة المبينة بزيادة بنسبة ٢٠ % »

( د ) الاجرة المستحقة قانونا « الاجرة المبينة في البند « أ » او البند

« ج » ايهاا ثقل »

٢٠- الاجرة المستحقة لكل وحدة طبقا للبند ( ١٩ ) :

رقم الوحدة	الاجرة المستحقة	رقم الوحدة	الاجرة المستحقة	ملاحظات

أمين سر اللجنة \_\_\_\_\_ اعضاء اللجنة \_\_\_\_\_ رئيس اللجنة \_\_\_\_\_

## نموذج طلب قرض

### للجمعية التعاونية لبناء والإسكان

رقم الطلب  
تاريخ قيده  
اسم الجمعية  
اسم وكيل الجمعية أو المفوض عنها  
رقم التوكيل  
رقم البطاقة  
تاريخ صدورها  
سجل مدنى  
محافظة  
الجنسية  
الوظيفة أو المهنة  
عنوان المراسلات  
عنوان ومكان الأرض موضوع القرض  
رقم وتاريخ محضر مجلس إدارة الجمعية  
البيان المساحى :  
رقم القطعة  
المساحة  
طول الحد البحرى  
طول الحد الشرقى  
م طول الحد القبلى  
م طول الحد الغربى  
رقم وتاريخ ترخيص المبنى  
عدد الأدوار المرخص بها  
مستوى الإسكان ، ( فوق المتوسط - متوسط - اقتصادى )  
عدد الوحدات السكنية المطلوب لها القرض وبيان موقعها فى العمارة :  
وصف العقار حالياً ( ما تم به من أعمال )  
المدة المحدد لاستهلاك القرض  
اسم المهندس المشرف على التنفيذ  
رقم القيد  
اسم المخاول أو الجهة التى تقوم بالتنفيذ  
عنوان المخاول أو الجهة التى تقوم بالتنفيذ  
توقيع وكيل الجمعية أو المفوض عنها

نموذج طلب قرض الافراد الملتزمين والتعاونيين

رقم الملف بالسجل الخاص / /

تاريخ قيد الطلب / / ١٩

اسم المالك بالكامل

اسم الزوجة

اسم الوكيل

رقم التوكيل

/ /

توثيق

السن وجهة الميلاد

الوظيفة أو المهنة

محل الاقامة للمراسلات

رقم البطاقة

تاريخ الاصدار

مكتب سجل مدني

محاسبة

منوان المقار محل القرض

رقم وتاريخ ترخيص البناء

عدد الوحدات المرخص بها

وصف المقار حاليا

عدد الوحدات المطلوب لها القرض وبيان موعدها بالعمارة

عدد الادوار المطلوب استكمالها دور بكل شقة شقة بكل شقة

حجرة بالمصالة

اسم المهندس المشرف على التنفيذ

قيد رقم /

اسم المقاول

عنوانه

وان هذه البيانات بعاليه صحيحة وتحت مسؤوليتي

توقيع :

## قوانين الضرائب على العقارات المبنية والاعفاء منها

(أولاً) القانون رقم ١٢٩/١٩٦١ بتعديل بعض أحكام  
القانون ٥٦/١٩٥٤ بشأن الضريبة على العقارات المبنية

مادة ١ — يستبدل بالمادة ١٢ من القانون رقم ٥٦/١٩٥٤ المشار  
اليه النص الآتي :

يكون سعر الضريبة كالآتي :

١ — ١٠٪ من القيمة الإيجارية السنوية بالنسبة الى المساكن  
التي لا يتجاوز فيها متوسط الإيجار الشهري للحجرة بالوحدة السكنية  
ثلاثة جنيهاً ، وكذا بالنسبة الى المباني المستعملة في أغراض خلاف  
السكن .

٢ — ١٥٪ من القيمة الإيجارية السنوية بالنسبة الى المساكن  
التي يزيد فيها متوسط الإيجار الشهري للحجرة بالوحدة السكنية على  
ثلاثة جنيهاً ولا يتجاوز خمسة جنيهاً .

٣ — ٢٠٪ من القيمة الإيجارية السنوية بالنسبة الى المساكن  
التي يزيد فيها متوسط الإيجار الشهري للحجرة بالوحدة السكنية على  
خمس جنيهاً ولا يتجاوز ثمانية جنيهاً .

٤ — ٣٠٪ من القيمة الإيجارية السنوية بالنسبة الى المساكن  
التي يزيد فيها متوسط الإيجار الشهري للحجرة بالوحدة السكنية على  
عشرة جنيهاً .

وفي جميع الأحوال يستبدل ٢٠٪ من قيمة الإيجار السنوي مقابل  
جميع المصروفات التي يتكبدها المالك بما فيها مصاريف الصيانة .

مادة ٢ — ينشر هذا القرار بقانون في الجريدة الرسمية ، ويعمل به في الاقليم الجنوبي اعتبارا من أول يناير سنة ١٩٦٢ ولوزير الخزانة اصدار القرارات المنفذة له .

صدر برياسة الجمهورية في ١٢ صفر سنة ١٣٨١ ( ٢٥ يوليه سنة ١٩٦١ ) .

( ثانيا ) القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير بعض

الاعفاءات من الضريبة على العقارات المبنية

وخفض الايجارات بمقدار الاعفاءات

مادة ١ — تعفى من أداء الضريبة على العقارات المبنية والضرائب الاضافية الأخرى المتعلقة بها المساكن التي لا يزيد متوسط الايجار الشهري للحجرة بالوحدة السكنية عنها على ثلاثة جنيهات .

كما تعفى من أداء الضريبة وحدها المساكن التي يزيد متوسط الايجار الشهري للحجرة بالوحدة السكنية عنها على ثلاثة جنيهات ولا يجاوز خمسة جنيهات .

وعلى المالك في كلتا الحالتين أن يخفض قيمة الايجار المساكن بما يعادل ما خص الوحدة السكنية من الاعفاء .

ويسرى الاعفاء والخفض المنصوص عليهما في الفقرات السابقة بالنسبة الى المباني المنشأة أصلا لأغراض خلاف السكن وذلك في الحدود سابقة الذكر .

مادة ٢ — في حساب متوسط الايجار الشهري للحجرة بالوحدة

السكنية يزداد عدد حجراتها حجرة واحدة اذا اشتملت تلك الوحدة على صالة أو أكثر (١) .

مادة ٣ — تسرى أسعار الضريبة المبينة في البنود ١ و ٢ و ٣ و ٤ و ٥ من المادة ١٢ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ المشار اليه على المباني وأجزائها وملحقاتها المنشأة أصلا لتكون سكنا ولو استعملت لغير السكن .

أما المباني وأجزاؤها وملحقاتها المنشأة أصلا لأغراض خلاف السكن فيسرى عليها السعر المبين في البند ( ١ ) من المادة المذكورة .

مادة ٤ — على مالك المبنى عند تغيير استعماله من أغراض غير سكنية الى أغراض سكنية أن يخطر الجهة المختصة بربط الضريبة عن هذا التغيير قبل نهاية شهر ديسمبر من السنة التي تم التغيير خلالها .

ويعدل سعر الضريبة للمبنى طبقا للعرض الجديد اعتبارا من أول شهر يناير التالي لتاريخ استعمال المبنى لأغراض السكن .

ويلزم مالك المبنى الذي لم يقم بالاعذار في الميعاد المحدد أو قدمه متضمنا بيانات غير صحيحة بغرامة تعادل مثل الضريبة التي تقرر على المبنى عن سنة كاملة .

مادة ٥ — تشكل لجنة عليا برئاسة نائب رئيس الجمهورية ووزير الخزانة وعضوية كل من وكيل وزارة الخزانة المختص ومستشار الدولة لوزارة الخزانة ومدير عام مصلحة الأموال المقررة يكون لها تفسير أحكام

---

(١) أنظر في هذا الشأن الاستثناء من هذه الاعفاءات الذي تقرر بمقتضى القانون رقم ١٩٦٨/٤٦ وتعديل شرائح الاعفاء الذي تم بمقتضى القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ .

هذا القانون وتعتبر قراراتهما في هذا الشأن تشريعا ملزما تنتشر في  
الجريدة الرسمية .

مادة ٦ — ينشر هذا القرار بقانون في الجريدة الرسمية ، ويمثل  
به اعتبارا من أول يناير سنة ١٩٦٢ .

### قرار رقم ١ لسنة ١٩٦١

في شأن تفسير بعض احكام القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤  
بشأن الضريبة على العقارات المبنية

اللجنة العليا لتفسير قانون الضريبة على العقارات المبنية :

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ في شأن الضريبة على  
العقارات المبنية ، والمعدل بالقوانين رقم ٥٤٩ لسنة ١٩٥٥ ورقم ١٢ لسنة  
١٩٥٩ ورقم ٢٩٤ لسنة ١٩٦٠ ورقم ١٢٩ لسنة ١٩٦١ ورقم ١٦٩ لسنة  
١٩٦١ بتقرير بعض الاعفاءات من الضريبة على العقارات المبنية وخفض  
الاجارات بمقدار الاعفاء .

وعلى ما ارتآه مجلس الدولة .

### قـرـر :

مادة ١ — يقصد بالقيمة الاجبارية المنصوص عليها في القانون رقم ١٢٩  
لسنة ١٩٦١ المشار اليه وبالايجار المنصوص عليه في القانون رقم ١٦٩  
لسنة ١٩٦١ المشار اليه بالايجار المحون بفئات الحصر والتقدير الذي اتخذ  
أساسا لفرض الضريبة على العقارات المبنية قبل استبعاد الـ ٢٠٪  
( عشرين في المائة ) مقابل الميزونات التي يتكدها المالك ، وذلك لحساب  
متوسط أيجار الحجرة في الوحدة السكنية .

مادة ٢ — يقصد بالاعفاء المقرر بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ —  
بالنسبة إلى العقارات المحفأة من الضريبة على العقارات المبنية — الاعفاء  
من الضرائب الاضائية التي يقع عبؤها على المستاجر وذلك في الحدود المبينة  
في ذلك القانون .



مادة ٣ — تعتبر الفيلا وحدة سكنية واحدة أو أكثر طبقا للوصف الوارد في دفاتر الحصر والتقدير ويحدد عدد حجرات الفيلا طبقا لهذا الوصف .

مادة ٤ — تعتبر المباني المنشأة أصلا لتكون فنادق مباني غير سكنية مدامت مستعملة في هذا الغرض وتعامل المساكن المستعملة بنسبونات معاملة الوحدات السكنية .

مادة ٥ — تعامل الغرف المخصصة للخدم بالبندرومات أو بأعلى المباني طبقا للوصف الوارد بدفاتر الحصر والتقدير .

وتعتبر الجراجلت وحدات غير سكنية .

مادة ٦ — ينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية .

#### قرار رقم ١ لسنة ١٩٦٣

صادر من اللجنة العليا لتفسير احكام القانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١

ومعدل بقرارها التفسيري رقم ١ لسنة ١٩٦٧

مادة ١ — يحدد عدد الحجرات بالوحدة السكنية أو غير السكنية على اساس الوصف الثابت بدفاتر الحصر والتقدير وقت العمل بأحكام القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ المشار اليه .

ولحساب متوسط الايجار الشهري للحجرة تقوم الجهة الادارية المختصة بتقسيم القيمة الاجبارية الاجمالية على الحجرات .

واذا تضمن وصف المبنى بدفاتر الحصر والتقدير عدة اقسام لكل منها قيمة اجبارية خاصة كالمصانع والمعامل وغيرها قسمت القيمة الاجبارية لكل قسم على عدد الحجرات الموجودة به .

( فقرة مضافة بالقرار رقم ١ لسنة ١٩٦٧ ) : ويشترط في جميع الاحوال أن يكون الوصف الوارد بدفتر الحصر والتقدير مطابقا للواقع وقت اجرائه .

مادة ٢ — مع عدم الاخلال بالاحكام المنصوص عليها بالمادة ٤ من القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ المشار اليه يحدد الغرض الذي انشئ من اجله المبنى طبقا للوصف الوارد في دفاتر الحصر والتقدير وقت العمل بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ المشار اليه .

### ( ثالثا ) القانون رقم ١٦٦/٤٦

باستثناء بعض الأماكن من الاعفاءات

#### الضريبة المقررة بالقانون ١٦٦/١٩٦١ ( ٤ مكر )

مادة ١ — استثناء من أحكام القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ المشار إليه تحصل ضريبة العقارات المبنية المفروضة بالقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ عن المباني المنشأة أصلا لأغراض خلاف السكن وكذلك الوحدات المنشأة لتكون سكنا والمستعملة لأغراض خلاف السكن والتي لا يجاوز متوسط الايجار الشهري للحجرة بها خمسة جنيهات متى كانت مستعملة في أى وجه من أوجه النشاط الخاضع للضريبة على الأرباح التجارية والصناعية أو ضريبة أرباح المهن غير التجارية .

وتحسب هذه الضريبة طبقا لأحكام القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ على أساس القيمة الايجارية المثبتة بدفاتر الحصر والتقدير للعقارات المبنية مع مراعاة أحكام القانون رقم ٣٧ لسنة ١٩٦٦ المشار اليه .

مادة ٢ — يقع عبء الضريبة المنصوص عليها في المادة السابقة على شاغلي هذه العقارات ملاكا كانوا أو مستأجرين ، وعليهم أن يؤدوها الى ملاك العقارات المذكورة مع الايجار المستحق عليهم . وعلى هؤلاء الملاك أدائها الى الجهة الادارية المختصة بربط وتحصيل الضريبة حسب الأوضاع وفي المواعيد المحددة بالقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ المشار اليه .

مادة ٣ — على كل مالك لأي مبنى أو وحدة من المباني أو الوحدات المشار اليها بالمادة ١ أن يتقدم الى الجهة الادارية المختصة بربط وتحصيل الضريبة باقرار كتابي في خلال شهر من تاريخ نشر هذا القانون أو من تاريخ شغل هذه المباني أو الوحدات أو تعديل استعمالها لأغراض:

(٤مكرر) انظر القانون ١٦٦/١٩٦١ في ملحق الكتاب .

النشاط الخاضع لضريبة الأرباح التجارية والصناعية أو ضريبة المهن غير التجارية وذلك وفقا للنموذج الذى يصدر به قرار من وزير الخزانة .

فاذا امتنع المالك عن تقديم الاقرار المشار اليه أو ضمنه بيانات خاطئة أو أغفل ذكر بيانات يترتب عليها الاعفاء من هذه الضريبة بدون وجه حق يلزم بأداء غرامة مالية تعادل مثل الضريبة مع أداء الضريبة المستحقة .

مادة ٤ - تسرى أحكام القانونين رقمى ٥٦ لسنة ١٩٥٤ ، ١٦٩ لسنة ١٩٦١ المشار اليهما فيما لم يرد بشأنه نص فى هذا القانون .

مادة ٥ - ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية ، ويعمل به اعتبارا من أول يوليه سنة ١٩٦٨ .

### ( رابعا ) القانون رقم ٣٧ لسنة ١٩٦٦

بتخفيض القيمة الايجارية المثبتة فى دفاتر الحصر والتقدير

#### لبعض العقارات المبنية

مادة ١ - اعتبارا من أول يناير سنة ١٩٦٦ وحتى تاريخ العمل بالتقدير العام المنصوص عليه فى القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية تخفض بنسبة ٢٠٪ القيمة الايجارية الواردة فى دفاتر الحصر والتقدير للعقارات المبنية التى خفضت ايجاراتها بمقتضى القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ فى شأن تخفيض ايجار الأماكن بنسبة ٢٠٪ .

ويعاد حساب القيمة الايجارية وفقا لما يسفر عنه التقدير العام الجديد . وتسوى الضرائب المستحقة على أساس هذا التقدير ، وذلك اعتبارا من أول يناير ١٩٦٦ .

- مادة ٢ — لا يترتب على التخفيض المشار اليه في المادة السابقة زيادة الأجرة التي يؤديها المستأجر للمالك .
- مادة ٣ — ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ولوزير الخزانة اصدار القرارات اللازمة لتنفيذه .

### ( خامسا ) القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١

#### في شأن اعادة حساب القيمة الايجارية المثبتة بدفاتر الحصر والتقدير لبعض العقارات المبنية

مادة ١ — يعاد حساب القيمة الايجارية للعقارات المبنية المثبتة بدفاتر الحصر والتقدير متى كانت تزيد على القيمة الايجارية مخفضة طبقا للقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ في شأن تخفيض ايجار الأماكن أو كانت تزيد على القيمة الايجارية محددة طبقا للقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد ايجار الأماكن وذلك وفقا للقواعد وطبقا للإجراءات التي يصدر بها قرار من وزير الخزانة (٥) .

مادة ٢ — ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ، ويعمل به من تاريخ نشره ، وعلى وزير الخزانة اصدار القرارات اللازمة لتنفيذه .

### ( سادسا ) القانون رقم ٢٢١ لسنة ١٩٥٦

#### بتعديل بعض احكام القانون رقم ١٤٥ لسنة ١٩٤٩ بإنشاء مجلس بلدى لمدينة القاهرة

المادة الاولى — يستبدل بنص المادة ٢١ من القانون رقم ١٤٥ لسنة ١٩٤٩ النص الآتى :

---

(٥) صدر بهذه القواعد والإجراءات قرار وزير الخزانة رقم ١٩٧٢/٤٤ وقد حدد أجلا لتقديم طلبات إعادة حساب القيمة الايجارية المثبتة في دفاتر الحصر والتقدير قدره ستة اشهر من تاريخ نشره .

« المادة ٢١ — للمجلس البلدى أن يفرض في دائرة اختصاصه الرسوم الاتية :

( أ ) الرسم على العقارات المبنية الذى يدفعه المالك لغاية ٢٣ ٪ على الأكثر من القيمة الاجبارية لهذه العقارات .

( ب ) الرسم الاجازى الذى يدفعه شاغلو العقارات المبنية لغاية ٤ ٪ على الأكثر من قيمتها الاجبارية .

وعلى ملاك هذه العقارات او المنتفعين بها تحصيل هذا الرسم من شاغليها وأداؤه في مكاتب التحصيل في المواعيد المحددة لاداء الضريبة على العقارات المبنية .

ويعنى من هذا الرسم :

١ — العقارات التى تشغلها المصالح الحكومية والمجلس البلدى لمدينة القاهرة .

٢ — المساكن التى لا تتجاوز قيمتها الاجبارية السنوية اربعة وعشرين جنيها بشرط الا تزيد القيمة الاجبارية للمساكن التى يشغلها الممول على هذا المبلغ .

٣ — العقارات المعفاة من الضريبة على العقارات المبنية بمقتضى البنود ١ ب ، ١ ج ، ١ د ، ١ هـ ، ١ ز ، ح من المادة ٢١ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية .

وقد صدر بناء على هذا التعديل قرار الهيئة الادارية لبلدية القاهرة يفرض رسم بلدى على المبانى الواقعة في مدينة القاهرة بتاريخ ٢٧ أبريل سنة ١٩٥٦ وهذا نصه :

بعد الاطلاع على المادة ٢١ من القانون رقم ١٤٥ لسنة ١٩٤٩ بإنشاء المجلس البلدى لمدينة القاهرة والتوانين المعدلة له :

وعلى قرار الهيئة الادارية التى حلت محل المجلس البلدى لمدينة القاهرة الصادر بجلستها المنعقدة فى ٢٧ من يوليه سنة ١٩٥٤ برفع نسبة الرسم الاضافى على العقارات المبنية من ١٣ ٪ الى ٢٣ ٪ .

وعلى قرار مجلس الوزراء الصادر فى ٢٢ سبتمبر سنة ١٩٥٤

بالتصديق على قرار الهيئة الادارية التى حلت محل المجلس البلدى لمدينة القاهرة المشار اليه .

وعلى قرار الهيئة الادارية التى حلت محل المجلس البلدى لمدينة القاهرة الصادر بجلستها المنعقدة فى ٢١ من فبراير سنة ١٩٥٦ برفع نسبة الرسم المشار اليه من ٢٪ الى ٢٢٪ .

وعلى قرار مجلس الوزراء الصادر فى ٢٢ من فبراير سنة ١٩٥٦ بالتصديق على قرار الهيئة الادارية التى حلت محل المجلس البلدى لمدينة القاهرة المشار اليه .

وعلى ما ارتآه مجلس الدولة :

### قـرر :

مادة ١ — يؤدى ملاك العقارات المبنية لمدينة القاهرة رسما مضافا الى ضريبة العقارات المبنية قدره ٢٢٪ من القيمة الاجبارية لتلك العقارات ويحصل معها .

مادة ٢ — يلغى قرار الهيئة الادارية التى حلت محل المجلس البلدى لمدينة القاهرة الصادر فى ٢٧ من يولييه سنة ١٩٥٤ المشار اليه .

مادة ٣ — ينشر هذا القرار فى الجريدة الرسمية ويعمل به من اول يوليو سنة ١٩٥٦ .

( نشر بعدد الوقائع المصرية الصادر فى ٢٧ ابريل سنة ١٩٥٦ ) .

وقد صدر قرار بلدية القاهرة فى ٨ مارس ١٩٥٦ بفرض رسم على شاغلى العقارات المبنية قدره ٢٪ من القيمة الاجبارية . وهذا نصه :

مادة ١ — يفرض على شاغلى المباني الواقعة فى حدود اختصاص المجلس البلدى لمدينة القاهرة رسم بلدى قدره ٢٪ من القيمة الاجبارية لهذه المباني اذا جاوزت ٢٤ جنيها فى السنة .

مادة ٢ — على المالك ان يبلغ البلدية بكتاب موصى عليه عن خلو أى جزء من ملكه بمجرد خلوه مخ ذكر أسم شاغله السابق ، كما يجب عليه

إبلاغها عند شغله مع ذكر اسم الشاغل الجديد . ويكون لتدويع البلدية حق دخول المبني في أى وقت للتأكد من خلوه من أى أثاث أو متاع أو بضاعة .

وفى حالة عدم سماح المالك لتدويع البلدية بالدخول يعتبر المبنى مشغولا ويلزم المالك بداء الرسم .

مادة ٣ — يقوم شاغل المكان سواء كان مستاجرا أو مالكا — بداء الرسم مقدما الى البلدية عن مدة أشهر كاملة خلال شهرى يناير ويوليسه من كل سنة .

ولا يلزم بداء الرسم عن أية من الفترتين من ترك مكانا أدى عنه الرسم وشغل مكانا آخر حتى ولو زادت القيمة الإيجارية للكان الجديد عن المكان السابق . وفى هذه الحالة عليه إبلاغ البلدية بذلك بكتاب موسى عليه وأن يقوم بإثبات سبق أدائه الرسم عند الطلب . أما من يشغل مبنى لأول مرة فيؤدى الرسم عن باقى الفترة ابتداء من أول الشهر الذى يشغله .

مادة ٤ — يكون التظلم من تحصيل هذا الرسم الى المدير العام لبلدية القاهرة فى خلال ثلاثين يوما من تاريخ تكليفه بداء الرسم . وتنفصل فى هذه المنظمات لجنة تشكل بقرار من المجلس البلدى وتكون قراءتها نهائية .

مادة ٥ — يؤدى الرسم الى مأموريات العوائد ومكاتب التحصيل التابعة لها الكائن فى دائرتها العقار بموجب إيصال ويجوز للبلدية أن تحدد أماكن أخرى للتحصيل .

مادة ٦ — يكون تحصيل هذا الرسم عند عدم أدائه فى المواعيد المحددة بطريق الحجز الإدارى .

مادة ٧ — تقدر القيمة الإيجارية للمباني وفقا لعقود الإيجار إذا ثبتت جديتها متى قدمها شاغل المبني خلال شهر ديسمبر من كل سنة ، والا اتخذت القيمة الإيجارية التى ربطت على أساسها الضريبة على العقارات المبنية أساسا للتقدير . على أنه بالنسبة الى الرسم المستحق عن المدة البلدية من سنة ١٩٥٦ تتخذ أساسا للتقدير القيمة الإيجارية التى ربطت على أساسها الضريبة على العقارات المبنية .

مادة ٨ — على المدير العام لبلدية القاهرة تنفيذ هذا القرار ويعمل به من أول الشهر التالى لتاريخ نشره فى الجريدة الرسمية .  
( نشر بالوقائع المصرية عدد ٢٠ فى ٨ مارس سنة ١٩٥٦ ) .

( سابعاً ) النصوص المتعلقة برسم النظافة

( ١ ) قانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٦٧

في شأن النظافة العامة (٦)

باسم الأمة :

رئيس الجمهورية :

قرر مجلس الأمة القانون الآتي نصه ، وقد أصدرناه :

مادة ١ — يحظر وضع القمامة أو القاذورات أو المخلفات أو المياه القذرة في غير أماكنها التي يحددها المجلس المحلي .

مادة ٢ — على شاغلي العقارات المبنية وأصحاب ومديري المحال العامة والملاهي والمحال الصناعية والتجارية وغيرها من المحال المعلقة للراحة أو المضرّة بالصحة أو الخطرة أو ما يماثلها ، حفظ القمامة والقاذورات والمخلفات بجميع أنواعها في أوعية خاصة وتفريغها طبقاً للشروط والمواصفات التي تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون .

وفي حالة عدم حيازة الأوعية المشار إليها يقوم المجلس المحلي بإعداد هذه الأوعية وتحصيل ثمنها من المخالف بالطريق الآدأوى .

وفي حالة وجود فتحات خاصة بالمبنى لاستقبال المخلفات متصلة بمواسير لتجميعها في حجرة أو حجرات معدة لذلك ، يجب أن تتوافر في هذه الفتحات والمواسير وحجرات التجميع الاشتراطات التي يحددها المجلس المحلي .



وعلى حائزى الأرضى القضاء ، سواء كانت مسورة أو غير مسورة ، إزالة ما يوجد عليها من أكوام الأتربة أو القاذورات ، والمحافظة على نظافتها •

مادة ٣ — يجب أن تتوافر فى عمليات جمع ونقل القمامة والقاذورات والمتخلفات والتخلص منها ، كذلك فى نقل وتشوين المواد القابلة للتساقط أو التطاير ، الشروط والمواصفات والأوضاع التى تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون •

مادة ٤ — يحظر ارتكاب أى عمل من الأعمال الآتية :

( أ ) الاستحمام أو غسل الأدوات المنزلية أو الملابس أو الخضروات أو غيرها فى المسقيات أو النافورات وكذلك فى مجارى المياه العامة الا فى الأماكن المخصصة لذلك •

(ب) قضاء الحاجة فى غير الأماكن المخصصة لهذا الغرض بدورات المياه •

(ج) غسل الحيوانات والعربات والمركبات الا فى الحظائر والأماكن المعدة لهذا الغرض •

( د ) مرور قطع من المشية أو الحيوانات فى غير الطرق والشوارع التى يحددها المجلس المحلى ، ويعتبر قطيعا ما زاد عدده على ثلاثة •

مادة ٥ — يجب على أصحاب العقارات المبنية فى الأماكن التى لا توجد بها شبكة للمجارى أن ينشئوا وسائل صرف صحية لمتخلفات دورات المياه وفقا للاشتراطات التى تحددها اللائحة التنفيذية وفى الأماكن التى توافق عليها الجهة المختصة • ولتلك الجهة فى حالة المخالفة تصحيح أو إنشاء تلك الوسائل على نفقة المالك وفقا للأوضاع التى تحددها اللائحة التنفيذية •

وعلى أصحاب الأماكن التي توجد بها خزانات لدورات المياه أن يقوموا بنزحها فور امتلائها وذلك في الأوقات التي يحدها المجلس المحلي . وللمجلس المحلي من تلقاء نفسه أو بناء على طلب المستأجر أن يقوم بهذا الاجراء على نفقة المالك ، وتحصل المصاريف بالطريق الإداري .

وفي جميع الأحوال يجب أن تتوافر في عملية النزح ونقل المخلفات وتفريغها وفي القائمين بها الاشتراطات التي يصدر بها قرار من المجلس المحلي .

مادة ٦ — لا تجوز ممارسة حرفة جمع المخلفات أو نزح الخزانات الا بعد الحصول على الترخيص اللازم من المجلس المحلي وفقاً للشروط والقواعد التي يصدر بها قرار من المجلس .

مادة ٧ — على كل مالك لأرض غضاء أو خربة يرى المجلس المحلي أن في وجودها بدون تسوير ضرراً بالصحة أو اخلالاً بمظهر المدينة أو القرية أو نظافتها أو روائها ، أن يقوم بتسويرها في الميعاد الذي يحدده وفقاً للشروط والأوضاع التي تحددها اللائحة التنفيذية . فإذا تراخى المالك في القيام بالتسوير في الميعاد المحدد رغم اعلاته جاز للمجلس المحلي أن يقوم بتسويرها على نفقة المالك وأن يجري تحصيل هذه النفقات بالطريق الإداري .

مادة ٨ — يجوز للمجالس المحلية فرض رسم اجباري يؤديه شاغلو العقارات المبنية بما لا يجاوز ٢٪ من القيمة الإيجارية ، وتخصص حصيلة هذا الرسم لشئون النظافة العامة .

وينشأ في كل مجلس محلي يفرض فيه هذا الرسم صندوق للنظافة تودع فيه حصيلة هذا الرسم وحصيلة التصالح المنصوص عليه في الفقرة الثالثة من المادة التاسعة وكذلك الاعتمادات التي تدرج في ميزانية المجلس للصرف منها على أعمال النظافة .

مادة ٩ — مع عدم الاخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون آخر يعاقب مرتكب أية مخالفة لأحكام هذا القانون أو القرارات المنفذة له بغرامة لا تقل عن مائة قرش ولا تزيد على خمسة جنيهات .

وللمجلس المحلى أن يكلف المخالف بإزالة أسباب المخالفة في المدة التي يحددها له ، والا قام المجلس بالإزالة على نفقة المخالف مع تحصيل النفقات بالطريق الإداري .

ويجوز التصالح في الجرائم التي تقع بالمخالفة لأحكام المادتين الأولى والرابعة ، وتنقضى الدعوى العمومية تجاه المخالفين بدفع مبلغ خمسة وعشرين قرشا بالنسبة للمارة وخمسين قرشا بالنسبة لغيرهم من المخالفين وذلك خلال ٤٨ ساعة من وقت تحرير محضر المخالفة .

مادة ١٠ — تسرى أحكام هذا القانون في المدن كما تسرى في القرى التي يصدر بتحديد قرار من المحافظ المختص . ولا يكون هذا القرار نافذا الا بعد مضي ثلاثين يوما من تاريخ نشره بالجريدة الرسمية .

مادة ١١ — يلغى القانون رقم ١٥١ لسنة ١٩٤٧ بتسوير الأراضي الفضاء والمحافظة على نظافتها ، والقانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٥٣ في شأن نظافة الميادين والطرق والشوارع وما إليها وتنظيم عملية جمع القمامة والقوانين المعدلة لهما كما يلغى كل نص مخالف لأحكام هذا القانون .

مادة ١٢ — ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ، ويعمل به من تاريخ نشره ، ولوزير الاسكان والمرافق اصدار اللوائح اللازمة لتنفيذه .

يصمم هذا القانون بخاتم الدولة ، وينفذ كقانون من قوانينها .

صدر برياسة الجمهورية في ٢٣ جمادى الأولى سنة ١٣٨٧ ( ٢٩ أغسطس سنة ١٩٦٧ ) .

( ٢ ) قرار محافظ القاهرة رقم ٦٩ لسنة ١٩٦٨

بشان فرض رسم يؤديه شاغلو العقارات المبنية بواقع ٢٪

يخصص لشئون النظافة العامة (٧)

محافظ القاهرة

بعد الاطلاع على القانون رقم ١٢٤ لسنة ١٩٦٠ باصدار قانون نظام الادارة المحلية والقوانين المعدلة له ولائحته التنفيذية .

وعلى القانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٦٧ في شأن النظافة العامة ولائحته التنفيذية .

وعلى قرارى مجلس المحافظة رقمى ٢٣ و ٧٣ لسنة ١٩٦٨ في شأن تطبيق القانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٦٧ المشار اليه :

قـرـر :

مادة ١ — يفرض على شاغلى المباني الواقعة في حدود اختصاص مجلس محافظة القاهرة رسم بلدى قدره ٢٪ من القيمة الاجبارية الاجبالية لهذه المباني المتخذة اساسا لربط الضريبة العقارية وذلك ابتداء من أول يولييه سنة ١٩٦٨ .

اما بالنسبة للمباني المستجدة فيستحق الرسم المشار اليه من التاريخ الذى يستحق فيه ربط العقار بضريبة المباني المنروضة بالقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ .

مادة ٢ — يعفى من الرسم المشار اليه في المادة السابقة شاغلو العقارات آتية :

( ا ) العقارات التى تشغلها الدولة والهيئات والمؤسسات العامة ووحدات الادارة المحلية وما يتبعها من مرافق عامة . ويخرج من نطاق الامعاء شركات القطاع العام والوحدات الاقتصادية التابعة لها .

(ب) أمكن العبادة .

(ج) الدور التي تشغلها السفارات والفوضيات والتفصليات بشرط المعاملة بالمثل .

(د) العقارات المحصنة لمنفعة الاراضى الزراعية المحيطة بها كالات الرى المعدة لتلك الاراضى بدون أجر .

(هـ) المباني الملحقة بالجنائن بشرط عدم استعمالها للسكن المستمر .

مادة ٢ — ينشأ صندوق للنظافة تودع فيه حصيلة هذا الرسم وتخصص مع الاعتبارات الأخرى المنصوص عليها في المادة الثانية من القانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٦٧. لشئون النظافة العامة في نطاق المحافظة .

مادة ٤ — يجوز لصاحب الشأن التظلم من قرار فرض الرسم المشار اليه في المادة الاولى خلال شهر ديسمبر من كل عام ليعاد تقديره على أساس الغية الاجبارية الواردة في عقود الاجار متى ثبتت جديتها .

وينصل في هذه التظلمات مجلس المراجعة المشكل. وفقا للقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ ويسرى التقدير الجديد اعتبارا من اول يناير التالي .

مادة ٥ — يؤدى الرسم شهريا لمالك العقار وعلى مالك العقار او المنتفع به ان يؤدى الرسم مقدما مع قسطنى الضريبة على العقارات المبنية خلال الخمسة عشر يوما الاولى من يناير والخمسة عشر يوما الاولى من يوليو من كل عام .

مادة ٦ — يؤدى الرسم الى مأموريات الموائد ومكاتب التحصيل التابعة لها الكائن في حدود دائرتها العقار بموجب إيصال ويكون تحصيله عند عدم ادائه في المواعيد المحددة بطريق الحجز الادارى .

مادة ٧ — يرفع الرسم في حالة خلو المكان من السكن اذا قدم المالك لو المنتفع طلبا مصحوبا بالمستندات المثبتة للخلو . ويكون رفع الرسم من تاريخ تقديم الطلب . وفي حالة عدم السماح بدخول مندوب المحافظة للمعابنة يعتبر المبنى مشغولا ولا يرفع الرسم . ويتم رفع الرسم عن شهور الخلو الكاملة .

مادة ٨ — ينشر هذا القرار بالوقائع المصرية ، ويعمل به اعتبارا من اول يوليو سنة ١٩٦٨ .

تحريرا في ٢٧ ذى الحجة سنة ١٣٨٧ ( ٢٦ مارس سنة ١٩٦٨ ) .

## ( ثامنا ) أحكام القانون رقم ١٥٧/١٩٨١

### المتعلقة بالضريبة على تأجير الوحدات السكنية المفروشة

مادة ٢٠ — تسرى الضريبة على الأرباح الناتجة من تأجير أكثر من وحدة سكنية مفروشة أو وحدة سكنية مفروشة أو جزء منها ، سواء كانت معدة للسكن أو لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو أى نشاط آخر مما يخضع للضريبة على أرباح المهن غير التجارية على أساس قيمة الايجار الفعلى مفروشا مخصوما منه خمسون فى المائة مقابل جميع التكاليف المنصوص عليها فى المادة ٢٤ من هذا القانون .

وفى جميع الأحوال لا يجوز أن تقل قيمة الايجار المتخذ أساسا لربط الضريبة بالتطبيق لحكم الفقرة السابقة عما يأتى :

١ — عشرة أمثال القيمة الايجارية المتخذة أساسا لربط الضريبة على العقارات المبنية بالنسبة الى الأماكن المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤ .

٢ — سبعة أمثال القيمة الايجارية المتخذة أساسا لربط الضريبة على العقارات المبنية بالنسبة الى الأماكن المنشأة منذ أول يناير ١٩٤٤ وقبل ٥ نوفمبر ١٩٦١ .

٣ — خمسة أمثال القيمة الايجارية المتخذة أساسا لربط الضريبة على العقارات المبنية بالنسبة الى الأماكن المنشأة منذ ٥ نوفمبر ١٩٦١ وقبل ٦ أكتوبر ١٩٧٣ .

٤ — ثلاثة أمثال القيمة الايجارية المتخذة أساسا لربط الضريبة على العقارات المبنية بالنسبة الى الأماكن المنشأة منذ ٦ من أكتوبر ١٩٧٣ .

وترتبط الضريبة على أساس الأرباح الفعلية إيرادا ومصرفا بالنسبة للوحدات السكنية المفروشة المؤجرة في عقارات تقع خارج كردون المدينة .

وفي جميع الأحوال تخفض الضريبة المستحقة الى النصف بالنسبة للوحدات السكنية المفروشة المؤجرة للجامعات والمعاهد ودور المعلم لسكنى الطلاب وفقا للأوضاع والاجراءات التي حددها اللائحة التنفيذية .

وفي تطبيق أحكام هذه المادة يعتبر الممول وزوجه وأولاده القصر في حكم الممول الواحد عند ربط الضريبة باسمه ما لم يثبت أن الحق في تأجير الوحدة قد آل الى الزوجة أو الأولاد القصر عن غير طريق الزوج أو الوالد بحسب الأحوال .

وعلى المؤجر ، سواء كان مالكا أو مستأجرا ، أن يبلغ مأمورية الضرائب المختصة خلال الخمسة عشر يوما التالية لعقيد الايجار ببيان عن الوحدات المؤجرة مفروشة والقيمة الايجارية لكل منها المتخذة أساسا لربط الضريبة على العقارات المبنية ، وعليه عند انتهاء عقد الايجار أن يخطر مصلحة الضرائب بذلك خلال خمسة عشر يوما من تاريخ انتهاء العقد .

وعلى مالك العقار أو المسئول عن ادارته أن يخطر عن الوحدات المفروشة الموجودة في العقار المملوك له ولو لم يكن مؤجرا لها بوصفها مفروشة ، وذلك في ذات المواعيد المحددة في الفقرة السابقة .

ويتم التبليغ والاختار وتحصيل هذه الضريبة وفقا لما تحدده اللائحة التنفيذية .

## المادة ١٦ من اللائحة التنفيذية

للقانون رقم ١٥٧/١٩٨١

### بشان الضرائب على الدخل

مادة ١٦ — على كل من يؤجر وحدة سكنية مفروشة واحدة أو جزءا منها سواء أكانت معدة للسكن أو لزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو أى نشاط آخر يخضع للضريبة على أرباح المهن غير التجارية ، وسواء كان المؤجر مالكا أو مستأجرا ، أن يرسل الى المأمورية الضرائب المختصة خلال الخمسة عشر يوما التالية لتاريخ التأجير بياناً بالوحدات المفروشة الخاصة به وبزوجه وبأولاده القصر ، وبقيمة الإيجار الفعلى المؤجرة به ، وبالقيمة الإيجارية المنخذه أساسا لربط الضريبة على العقارات المبنية عليها ، وذلك على النموذج رقم ٣٩ ضرائب المرفق أو على ورقة شاملة للبيانات الواردة به .

وعلى مالك العقار أو المسؤول عن إدارته أن يخطر المأمورية المختصة عن الوحدات المفروشة الموجودة فى العقار المملوك له ولو لم يكن مؤجرا لها بوصفها مفروشة ، وذلك فى ذات المواعيد السالف ذكرها على النموذج رقم ٣٩ مكرر ضرائب أو على أية ورقة شاملة للبيانات الواردة به .

وتتولى مصلحة وثائق السفر والهجرة والجنسية موافاة الإدارة العامة لضرائب المحافظة التى يقع بدائرتها العقار صورة من أخطار الإيواء الذى يقدم لها عن تأجير الوحدات المفروشة للأجانب ، وذلك خلال أسبوع من تاريخ أخطارها بذلك .

ويتعين على مؤجر الوحدة المفروشة عند انتهاء عقد الإيجار أن يخطر المأمورية المختصة بذلك خلال خمسة عشر يوما من تاريخ انتهاء مدة الإيجار .

وعلى المؤجر أن يقدم أو يرسل بالبريد الموصى عليه بعلم الوصول المأمورية الضرائب المختصة خلال الشهور من أول يناير الى آخر مارس من كل عام اقرارا مفصلا بالضريبة المستحقة عليه وفقا لقيمة الإيجار الفعلى المؤجرة به الوحدة السكنية المفروشة أو القيمة الإيجارية المقررة بالفقرة الثانية من المادة ٢٠ من القانون أيهما أكبر ، وذلك عن السنة السابقة ، وسداد الضريبة المستحقة فى ذات الميعاد .

وإذا كانت الوحدات السكنية المفروشة مؤجرة للجامعات أو المعاهد أو دور التعليم لسكنى الطلاب يرفق مع الإقرار الذى يقدمه المؤجر بالتنطبق لحكم الفقرة السابقة شهادة معتمدة من الجهة الرسمية المختصة . وفى هذه الحالة تخفض الضريبة المستحقة الى النصف .



## ( ٢ ) كتاب دورى رقم ٩٦ لسنة ١٩٧٧

### من الادارة العامة للايرادات بمحافظة القاهرة

صدر القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر الذى نشر بالعدد ٣٦ فى ٨ سبتمبر ١٩٧٧ •

ونصت المادة ٨٨ منه على أن يعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره •

وقد تضمن القانون المذكور المادتين الآتيتين فى الباب الثالث فى شأن تقرير بعض الاعفاءات الضريبية على العقارات المبنية •

أولا : نصت المادة ٦٦ على أنه « مع عدم الاخلال بأحكام القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير بعض الاعفاءات الضريبية على العقارات المبنية وخفض الايجارات بمقدار الاعفاء والقانون رقم ٣٨ لسنة ١٩٦٧ فى شأن النظم العامة والقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٨ باستثناء بعض الأماكن من الاعفاءات الضريبية المقررة بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ المشار اليه •

» يعفى شاغلو المساكن من أداء الضرائب العقارية الأصلية والاضافية اذا زاد متوسط الايجار الشهري للغرفة الواحدة فيها على ثلاثة جنيهات ولم يجاوز خمسة جنيهات •

» كما يعفى أصحاب العقارات التى أنشئت قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ من ضرائب الدفاع والأمن القومى •

كما نصت المادة ( ٦٣ ) فى فقرتها الأولى على أن : « تسرى

الاعفاءات المقررة بالمادة السابقة اعتباراً من أول يناير ١٩٧٧ على المساكن المنشأة أو المشبولة لأول مرة بعد ١٨/٨/١٩٦٩ . وعلى لجان تقدير الايجارات والمحكمة المختصة مراعاة ذلك عند تقدير الأجرة وفقاً لأحكام هذا القانون » .

ويقتضى تطبيق النصين المشار إليهما :

١ - رفع ضريبتى الدفاع والأمن القومى عن الأملاك وأجزاء الأملاك التى أنشئت قبل أول يناير ١٩٤٤ التى لا تتجاوز القيمة الايجارية الشهرية للحجرة بها ثلاثة جنيهاً وذلك لأن الأملاك وأجزاء الأملاك التى تزيد فيها القيمة الايجارية الشهرية للحجرة على ثلاثة جنيهاً ومنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ يقسّم عبء الضريبتين المذكورتين على المستأجر (٩) ولم يقرر النص إعفاء المستأجرين منها بل قصر الإعفاء على أصحاب هذه العقارات ويسرى الإعفاء المشار إليه على جميع العقارات وأجزاء المساكن أياً كان الغرض المنشأة من أجله وأياً كان طريقة استعمالها .

٢ - المباني السكنية التى خضعت للقانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ :

(٩) يعفى شاغلوه من أداء الضرائب الإضافية المضافة للقيمة الايجارية طبقاً لأحكام القانون المذكور إذا كانت القيمة الايجارية الشهرية للحجرة بها تزيد على ثلاثة جنيهاً ولا يتجاوز خمسة جنيهاً وهذا الإعفاء لا يشمل رسم النظافة (١٠) .

---

(٩) يلاحظ أن القانون ٢٧٧/١٩٥٦ جعل هذه الضريبة على المستأجر بالنسبة للأملاك التى أنشئت قبل ١٩٤٤/١/١ دون تفرقة بين متوسط أجر الغرفة فى الوحدة وما إذا كان يجاوز ٣ جنيهاً أم لا .

(١٠) هذا الإعفاء لا يصح أن يشمل بالإضافة الى رسم النظافة ضريبتى الدفاع الثانية والأمن القومى ، لأنهما مفروضتان بعد صدور القانون ١٩٦٦/١٦٩ ولا يشملهما الإعفاء المقرر به ، وقد ألزم بهما شاغلوا المساكن =

(ب) يعنى شاغلو هذه المساكن من الضريبة الأصلية المضافة طبقا للقانون المشار اليه اذا زادت القيمة الايجارية الشهرية للحجرة على خمسة جنيهات، ولم تتجاوز ثمانية جنيهات .

٣ — على لجان تقدير الايجار مراعاة ما جاء بالفقرتين أ ، ب من البند ( ٢ ) عند قيامها بتحديد القيمة الايجارية للمساكن المشغولة لأول مرة بعد ١٨/٨/١٩٦٩ الى ٩/٨/١٩٧٧ والتي سيستمر العمل بها الى أن يتم تحديد ايجاراتها لوقوعها في النطاق الزمني للقانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المشار اليه .

٤ — الأحكام الواردة بالبندين ( ٢ ) ، ( ٣ ) لا تنطبق على الأماكن غير السكنية أو السكنية المستعملة في أغراض غير سكنية . هذه لا تتمتع بالاعفاءات الواردة بالنص .

٥ — تسرى الاعفاءات الواردة بالبندود السابقة اعتبارا من أول يناير ١٩٦٧ ، وتعمل قرارات الرفع اللازمة .

٦ — أما الأملاك المنشأة بعد أول يناير ١٩٤٤ الى ١٨/٨/١٩٦٩ فهي لازالت محل بحث وسنوافيكم بما يتم بشأنها في حينه .

٧ — تقدم طلبات الاعفاءات على ورق مدموغ للمأمورية وتسجل بسجل خاص على أن يرفق بطلبات الاعفاء للأملاك قبل سنة ١٩٤٤ كشف رسمي يدل على ذلك . أما طابات الأملاك المقدرة طبقا للقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فتقدم طلبات عن الأملاك المربوطة سنة ١٩٧٠ فقط

---

= التي يقل متوسط الغرنة فيها عن ٣ جنيهات ، ولم ينص القانون ١٩٧٧/٤٩ على اعفاء هؤلاء الأخيرين من هاتين الضريبتين ولا يجعل أن يكون قصد اعفاء من يزيد متوسط أجرته عن ٣ جنيهات منها وعدم اعفاء من يقل متوسط أجرته عن ٣ جنيهات .

أى المقامة قبل ١٩٦٩/١٢/٣١ على أن يرغق بها شهادة من إدارة الغاز والكهرباء لاثبات تاريخ دخول أول عداد كهرباء للتأكد من اتمامها بعد ١٩٦٩/٨/١٨ أما بعد ربط سنة ١٩٧٠ فيمكن للمأمورية تطبيق القانون بدون تقديم طلبات .

ثانيا : نصت الفقرة الثانية من المادة ( ٦٧ ) على أنه : « بالنسبة للمساكن المنشأة أو المشغولة لأول مرة من تاريخ العمل بهذا القانون يعفى شاغلو هذه المساكن من أداء الضرائب العقارية الأصلية والاضافية إذا لم يجاوز الايجار الشهري للغرفة الواحدة فيها ثمانية جنيهاات شهريا فيعفى شاغلو هذه المساكن من أداء الضرائب الأصلية دون الضرائب الاضالية » .

وينطبق هذا النص بالشروط الآتية :

١ — أن يكون المكان سكنا ومستعملا في أغراض السكن .

٢ — أن يكون منشأة أو مشغولا لأول مرة منذ ١٩٧٧/٨/٨ .

٣ — يعفى الشاغل من الضرائب الأصلية والاضافية المضافة للقيمة الايجارية إذا لم يجاوز متوسط الايجار الشهري للغرفة الواحدة ثمانية جنيهاات وهذا الاعفاء لا يشمل رسم النظافة .

٤ — يعفى شاغلو هذه المساكن من أداء الضريبة الأصلية بدون الضرائب الاضالية إذا زاد المتوسط الشهري للحجرة على ثمانية جنيهاات ولم يجاوز عشرة جنيهاات .

ثالثا : يقصد بعبارة « المنشأة » تلك التى تم بناؤها وأصبحت صالحة للسكن كما يقصد بعبارة « المشغولة لأول مرة » تلك التى شغلت فعلا ولو لم تكن قد تمت .

رابعا : تنص المادة ( ١٤ ) من القانون سالف الذكر على أن : « تقدر

أجرة المبنى المرخص في اقامته من تاريخ العمل بالقانون المذكور على  
الأسس الآتية :

( أ ) صافي عائد استثمار العقار بواقع  $\frac{7}{100}$  من قيمة الأرض  
والمباني .

( ب ) مقابل استهلاك رأس المال ومصروفات الاصلاحات والصيانة  
والادارة بواقع  $\frac{3}{100}$  من قيمة المباني ... الخ .

ولما كان تحديد القيمة الايجارية بالنسب الجديدة لا ينطبق الا على  
العقارات وأجزاء العقارات التي يرخّص في اقامتها من ١٩٧٧/٩/٩ —  
لذا يلاحظ تقدير القيمة الايجارية للعقارات التي بدىء في انشائها قبل  
التاريخ المذكور بالنسب التي كان يتضمنها القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩  
وهي  $\frac{5}{100}$  من قيمة الأرض والمباني مع اضافة  $\frac{3}{100}$  من قيمة المباني مقابل  
استهلاك رأس المال ومصروفات الاصلاحات والصيانة والادارة ولو  
تمت فعلا بعد العمل بالقانون المذكورة .

خامسا : تنشر هذه التعليمات على جميع العاملين وأعضاء لجان  
الايجارات لمراعاة تنفيذها بكل دقة واستصدار قرارات التقدير وتحرير  
تسويات الربط اللازمة على ضوء ما جاء بها .

كتاب دورى رقم ( ٦٣ ) لسنة ١٩٨٦

بشأن : التعليمات التنفيذية لكتاب دورى مصلحة

الضرائب العقارية رقم ( ٧ ) لسنة ١٩٨٦ بشأن الرسم

البلدى ورسم الشاغلين في ضوء فتوى الجمعية

العمومية لقسمى الفتوى والتشريع بمجلس الدولة

الصادرة بتاريخ ١٦/٤/١٩٨٦

بالإشارة الى فتوى الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع  
بمجلس الدولة بجلستها المنعقدة في ١٦/٤/١٩٨٦ والتي انتهت الى  
الغاء الرسم البلدى المقرر على ملاك العقارات المبنية بالقانون رقم  
١٩٤٩/١٤٥ اعتبارا من تاريخ العمل بالقانون رقم ١٢٤/١٩٦٠  
واستحقاق رسم الشاغلين وفقا لقانون الحكم المحلى تبعا لاستحقاق  
الضريبة العقارية والاعفاء منه في حالات الاعفاء من الضريبة على  
العقارات المبنية ( م ٥٢/٣ من القانون رقم ٤٣/١٩٧٩ باصدار قانون  
الحكم المحلى ) .

وايماء الى كتاب دورى الادارة العامة للايرادات بالمحافظة بتنفيذ  
دورى المصلحة رقم ( ٧ ) لسنة ١٩٨٦ بتنفيذ أحكام الفتوى المشار اليها  
وعدم العمل بالكتب الدورية السابقة التي تتعارض مع أحكامها .

وبالاطلاع على أحكام القوانين ٥٦ لسنة ١٩٥٤ بشأن الضريبة  
على العقارات المبنية وخفض الايجارات بمقدار الاعفاءات ، والقانون  
١٩٦٨/٤٦ بتحصيل الضريبة استثناء من القانون ١٦٩/١٩٦١ ، والقانون  
رقم ٤٩/١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر  
والمستأجر .

يراعى ما يلى :

١ - استصدار قرارات رفع مقابلة لجميع قرارات الاضافة السابق  
صدورها عن الرسمين وينفس المبالغ الواردة بدءا من ١٩٨٠/١/١  
حتى ١٩٨٦/١٢/٣١ « بزيادة سنة ١٩٨٦ » والاستبعاد من ١٩٨٧/١/١

٢ - ويفصص الرسم البلدى ورسم الشاغلين المفروض على  
بعض المقارات طبقا للقواعد الجارى عليها العمل وقبل صدور قرارات  
الاضافة المشار اليها فى البند السابق . وتنفيذا لفتوى الجمعية  
العمومية بعدم استحقاق هذا الرسم منذ العمل بالقانون رقم ١٢٤/  
١٩٦٠ واعمالا لقواعد التقادم يكتفى باستصدار قرارات رفع عنها عن  
الحدة من ١٩٨٣/١/١ وحتى ١٩٨٦/١٢/٣١ مع مراعاة ربط كل سنة على  
حدة وليس سنة ٨٦ × المدد مع الاستبعاد من ١٩٨٧/١/١ . وذلك  
فى حالة ربط الاملاك المشار اليها قبل هذا التاريخ وعلى أن يبدأ الرفع  
من تاريخ ربط هذه الاملاك اذا كان لاحقا له . وعلى الممول المتضرر من  
حالة عدم الرفع عن الفترة السابقة على ١٩٨٣/١/١ التقدم بشكوى  
يتم تحقيقها والفصل فيها طبقا لأحكام القانون .

٣ - تراجع قرارات الاضافة الصادرة عن المستجندات بدءا من  
سنة ١٩٨٥ لاتخاذ اللازم نحو رفع المفردات الخاصة بالرسمين البلدى  
والشاغلين الواردة بهذه القرارات بالمخالفة لما انتهت اليه الجمعية  
العمومية بدءا من تاريخ الربط مع الاستبعاد من ١٩٨٧/١/١ .

٤ - يراعى عند اجراء التسويات وعمل قرارات الاضافة من  
الآن فصاعدا عدم اضافة الرسم البلدى لالفائز منذ تاريخ العمل بالقانون  
١٩٦٠/١٢/٤ .

واضافة الرسم الايجارى على الشاغلين فى الأحوال الآتية :

( ١ ) المباني غير السكنية والمباني السكنية من المستوى الفاخر

والمغروشة والفنادق والبنسيونات والوحدات السكنية الداخلة في الشريحتين الأولى والثانية إذا كانت مستعملة في وجه من أوجه النشاط الخاضع لأى من الضريبتين الأرباح التجارية والصناعية أو أرباح المهن الحرة « قانون ١٩٦٨/٤٦ » ويستحق الرسم في الحالات المذكورة أيا كان تاريخ انشاء المبنى •

(ب) ويخصص الوحدات السكنية المستعملة في السكن يختلف الوضع بالنسبة لاستحقاق الرسم عليها حسب تاريخ انشائها كالاتى :  
— المساكن المنشأة حتى ١٨/٨/١٩٦٩ بفرض الرسم إذا زاد متوسط الإيجار الشهري للوحدة بها عن ٥ جنيه •

— المساكن المنشأة بعد ١٨/٨/١٩٦٩ وحتى ٨/٩/١٩٧٩ بفرض الرسم إذا زاد متوسط الإيجار الشهري للوحدة بها عن ٨ جنيه •

— المساكن المنشأة بدءا من ٩/٩/١٩٧٧ — بفرض الرسم إذا زاد متوسط الإيجار الشهري للوحدة بها عن ١٠ جنيه • وذلك من أول يناير التالى لتاريخ انشائها حتى ٣١/١٢/١٩٨١ حيث تعفى بعد ذلك وبدءا من ١/١/١٩٨٢ طبقا لأحكام القانون ١٩٨١/١٣٦ •

— يراعى تحرير قرارات اضافة عن رسم الشاغلين للملاك المربوطة بالضريبة العقارية من واقع دفتر جرد سنة ١٩٨١ وحصرها •  
والغير مربوطة بالرسم المذكور حسب القواعد السابقة والجارى عليها العمل بعد استخراجها من استمارة ٢٦ إيرادات وذلك عن المدة من ١/١/١٩٨١ حتى ٣١/١٢/١٩٨٦ مع التعديل فى الربط السنوى •

على جميع السادة العاملين وخاصة الباحثين والأعضاء المالىين بلجان الإيجارات وأعضاء التسويات مراعاة تنفيذ هذه التعليمات بكل دقة • والعرض عند وجود أية معوقات أو استفسارات •

تحريرا فى ٥/٧/١٩٨٦

المدير العام للإيرادات

محمود عبد النعم



## بيئان أهم الرموز

الجزء الاول	ج ١
الطبعة الخامسة	ط ٥
صفحة ٢١٢	ص ٢١٢
المجموعة ٢٢ — ١٠١ — ٦٠ المجموعة الرسمية للمحاكم الوطنية المصرية ، السنة الثانية والعشرون الصفحة ١٠١ رقم ٦٠	
الحماية ٧ — ٣٤ — ١٨ مجلة الحماية التي تصدرها نقابة المحامين في مصر وترتيب الارقام كالسابق	
التشريع والقضاء مجلة التشريع والقضاء التي كانت تنشرها دار النشر للجامعات المصرية وترتيب الارقام كالسابق	١ — ١٦٥ — ٩٨
مجموعة القواعد القانونية مجموعة القواعد القانونية التي قررتها محكمة النقض المصرية في دائرتها المدنية لواضعها محمود احمد عمر ، الجزء الاول الصفحة ٢٨٤ رقم ١٥١	١ — ٢٨٤ — ١٥١
فهرس احكام النقض فهرس احكام النقض المدني من سنة ١٩٣١ الى سنة ١٩٥٥ المجلد الاول الصفحة ٢٢٣ الرقم ١٥٠	فهرس احكام النقض في ٢٥ اعلما ج ١ ص ٢٢٣ رقم ١٥٠
مجموعة احكام النقض ١٤ — مجموعة الاحكام الصادرة من الدائرة المدنية بمحكمة النقض المصرية التي يصدرها المكتب المدني بالمحكمة المذكورة السنة الرابعة عشرة صفحة ٢٢ رقم ٣	٣٢ — ٣
Gazette des Tribunaux Mixtes d'Egypte وترتيب الارقام كالسابق	٢١٠ — ٢٣٠ — ١ الغازيت

( ٢٠ من ١٦٧ ) مجلة التشريع والقضاء المخططة  
Bulletin de Législation et de  
Jurisprudence égyptiennes

السنة العشرون من ١٦٧

مجموعة أحكام مجلس الدولة — مجموعة يصدرها المكتب الفني بمجلس  
الدولة متضمنة أحكام محكمة القضاء الإداري  
وترتيب الأرقام كالسابق

مجموعة المحكة الإدارية — مجموعة يصدرها المكتب آنف الذكر  
العليها متضمنة أحكام المحكة الإدارية العليا وترتيب  
الأرقام كالسابق

دالوز ١٨٧٥ — ١ — ١٥٧ مجلة دالوز الدورية Dalloz périodique سنة  
١٨٧٥ القسم الأول من ١٥٧

سيرى ١٨٨٩ — ٢ — ٤٦ مجلة سيرى الدورية Sirey périodique سنة  
١٨٨٩ القسم الثاني من ٤٦

مجلة القضاء  
مجلة نادى القضاء تصدر بواقع عشرين كل سنة  
أولهما يحل تاريخ يناير — يونيه والآخر يحل  
تاريخ يوليه — ديسمبر والأرقام تشير الى رقم  
الصفحة ثم رقم المبدأ فى الصفحة

مجموعة أحكام القيم  
مجموعة تضم أحكام محكمة القيم وأحكام محكمة  
القيم العليا وترتيب الأرقام كالسابق

## المراجع

### ( اولا ) بعض المراجع في قوانين ايجار الاماكن

- |   |                       |
|---|-----------------------|
| التعليق على النصوص الاجرائية في قانون ايجار<br>الاماكن الطبعة الاولى سنة ١٩٧٨ والطبعة<br>الثانية سنة ١٩٨٢   | احمد أبو الوفا        |
| ضرائب الشقق المفروشة سنة ١٩٧٧   | اسماعيل ابراهيم عناني |
| شرح قانون ايجار العقار ، بغداد  | السيد احمد الجبلاوي   |
| شرح قانون ايجار الاماكن المعدل ، الطبعة<br>الثالثة ١٩٧٧/١٩٧٦  | انور العمروسي         |
| الوسيط في قانون ايجار الاماكن سنة ١٩٨٤  | برهام محمد عطا الله   |
| شرح قانون ايجار الاماكن الطبعتين الثماني<br>السابعة من سنة ١٩٥٠ الى سنة ١٩٨٣  | سليمان مرتضى          |
| التشريع المصري الجديد لتنظيم ايجار الاماكن<br>( القانون ١٩٦٩/٥٢ ) في مجلة معهد البحوث<br>والدراسات المصرية ( جامعة الدول العربية )<br>المجلد الثاني سنة ١٩٧٠                        | » »                   |
| التعديلات المستحدثة في قوانين الاسكان<br>بالقانون رقم ١٩٨١/١٣٦ ، في مجلة القانون<br>والاقتصاد ( كلية حقوق جامعة القاهرة ) في<br>المعد الخاص بالمعيد المنوى لكلية الحقوق<br>سنة ١٩٨٣ | » »                   |
| قانون ايجار الاماكن ، الطبعة الثانية سنة<br>١٩٨٢  | عبد الحميد سليمان     |
| التعليق على نصوص قانون ايجار الاماكن في<br>اسباب الاخلاء سنة ١٩٨٢   | عبد الحميد عمران      |
| تعليقات على قانون ايجار العقار ، بغداد  | عبد الرحمن العلام     |
| الوسيط ج ٦ المجلد الثاني سنة ١٩٦٤   | عبد الرزاق السنهوري   |

عبد الناصر توفيق العطار شرح احكام الايجار في القانون المدني وقانون  
ايجار الامكن الطبعة الاولى سنة ١٩٧٠ والثانية  
سنة ١٩٨٢

تمليك الشقق والطبقات سنة ١٩٧٧

فاضل حبشى الامتداد القانونى لعقود الايجار في القانونين  
المصرى والفرنسى ، رسالة دكتوراه جامعة  
القاهرة سنة ١٩٧٠

نهمى محمود الخولى اجرة الامكن وكيفية تحديدها وطرق الوفاء بها  
سنة ١٩٦٦

فوزى فهم تادرس دليل المالك والمستاجر في قوانين تحديد ايجار  
الامكن سنة ١٩٧٠

كامل الشيخ جاسم احكام ايجار العقار ونفا للقوانين الخاصة ،  
كربلاء ، العراق

كامل السابرائى قانون مراقبة ايجار العقار واحكام محكمة  
التبليز ، بغداد

كامل محمد بدوى المرجع في قانون ايجار الامكن سنة ١٩٦٢

محمد عبد الرحيم عنبر قانون الاسكان الجديد سنة ١٩٧٧

محمد عبد المجيد مرعى شرح القانون الجديد لاجار الامكن الخالية  
والمفروشة وتنظيم العلاقة بين المجرر  
والمستاجر سنة ١٩٧٨ والموجز في أحدث  
المبادئ واحكام القضاء في ايجار الامكن سنة  
١٩٨٧

محمد عزمى البكرى ايجار الشقق المفروشة وتبادل الشقق سنة  
١٩٨٠

موسوعة الفقه والقضاء والتشريع في ايجار  
وبيم الامكن الخالية الجزء الاول ط ٣ سنة  
١٩٨٧ ، الجزء الثانى ط ٢ سنة ١٩٨٧

قوانين ايجار الامكن سنة ١٩٧٨

محمود منصور مبعوض عبد التواب شرح قانون المساكن الجديد رقم ١٣٦/١٩٨١  
سنة ١٩٨٢

- مظهر الفزراوى  
وياسين أحمد علاوى  
منبر عبد المجيد  
نجيب سليمان  
هدى سعيد النمير
- تضاء الإيجارات ، بغداد سنة ١٩٥٧  
أحكام القانون ١٩٦٥/٧ ومدى علاقته بقوانين  
التخفيض السابقة على صدوره ( مجلة المحاماة  
س ٨٠ العدد الخامس مايو ١٩٦٨ ص ٧٢  
وما بعدها )  
إيجار الأماكن والدعاوى الناشئة عنه —  
الظلمون الضريبية ، ( المحاماة س ٥ العددان  
الاول والثانى ، سبتمبر وأكتوبر سنة ١٩٦٥  
ص ١٣ وما بعدها )  
التبؤد التى ترد على تصرفات مالك المبنى  
المقسم الى شقق وطبقات، رسالة دكتوراه من  
جامعة عين شمس سنة ١٩٩٠

#### ( ثانيا ) مراجع اخرى فى الاحكام العامة فى عقد الإيجار

- جميل الشرفاوى  
خيس خضر  
سليمان مرقس  
سمير عبد السيد تناغو  
عبد الحى حجازى  
» »  
عبد الرزاق السنهورى  
عبد الفتاح عبد الباقي  
عبد المنعم البتراوى  
محمد على املم
- عقد الإيجار سنة ١٩٦٦  
العقود المدنية الكبيرة : البيع والتأمين والإيجار  
سنة ١٩٧٩  
عقد الإيجار الطبعة الرابعة سنة ١٩٨٥  
عقد الإيجار سنة ١٩٧٠  
عقد المدة أو العقد المستمر الدورى التنفيذ ،  
رسالة دكتوراه جامعة القاهرة سنة ١٩٥٠  
عقد الإيجار سنة ١٩٥٨  
الوسيط ج ٦ المجلد الاول فى الإيجار مسنة  
١٩٦٣  
عقد الإيجار ، الجزء الاول فى الاحكام العامة  
سنة ١٩٥٢  
الإيجار والتأمين والاحكام العامة سنة ١٩٦٨  
شرح عقد الإيجار سنة ١٩٥٣

محمد كامل مرسى	عقد الإيجار سنة ١٩٥٣
محمد لبيب شنب	شرح أحكام الإيجار سنة ١٩٦٤
منصور مصطفى منصور	عقد الإيجار سنة ١٩٧٠
نعمان محمد خليل جمعة	دروس في عقد الإيجار

## فهرس

نبدة	صفحة
مقدمة في أزمة السكن وعلاجها من طريق	
التشريعات الخاصة	
١ — نبذة تاريخية عن هذه التشريعات وحكمها . . . . .	١
تشريعات الإسكان بداية من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧	
الى القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . . . . .	٥٤٤
٢ — الصفة الخاصة لهذه التشريعات وما يترتب عليها . . . . .	١٢
٣ — النصوى المساوية فى هذا الشأن فى الوقت الحالى . . . . .	١٧
٤ — تعلق هذه التشريعات بالنظام العام واثره . . . . .	١٨
نقض ٢٦ اكتوبر ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٢٨١ سنة ٥٢ ق ، ٢٢	
ديسمبر ١٩٨٨ فى الطعن رقم ١٧٠٩ سنة ٥١ ق ، ٢٥	
ديسمبر ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٢١٤ سنة ٥١ ق ، و ٢٧	
ديسمبر ١٩٨٨ فى الطعن رقم ١٣٧٧ سنة ٥٦ ق ، و ٨	
يناير ١٩٨٩ فى الطعن رقم ١٣٨٢ سنة ٥٢ ق ، و ١١	
يناير ١٩٨٩ فى الطعن رقم ٩٥٢ سنة ٥٢ ق ، و ٢٣ يناير	
١٩٨٩ فى الطعن رقم ١٨١٥ سنة ٥٦ ق ، و ٢٥ يناير	
١٩٨٩ فى الطعن رقم ٦١٩ سنة ٥٢ ق ، و ١٥ فبراير	
١٩٨٩ فى الطعن رقم ٦٨٤ سنة ٥٦ ق ، و ١٦ فبراير	
١٩٨٩ فى الطعن رقم ٤٨٦ سنة ٥٢ ق ، ١٩ أبريل ١٩٨٩	
فى الطعن رقم ١٠٠ سنة ٥٧ ق و ٢٦٩ سنة ٥٦ ق ،	
و ٢٣ أبريل ١٩٨٩ فى الطعن رقم ٢٢ سنة ٥٢ ق ، و ٣٠	
أبريل ١٩٨٩ فى الطعن رقم ١٢٧٨ سنة ٥١ ق ، و ٢٠ مايو	
١٩٨٩ فى الطعن رقم ١٠٥٩ سنة ٥٧ ق ، و ٧ يونيه ١٩٨٩	
فى الطعن رقم ٩١٤ سنة ٥٣ ق ، و ٢٠ يونيه ١٩٨٩ فى	
الطعن رقم ١٧١٨ سنة ٥٢ ق ، و ٢٩ يونيه ١٩٨٩ فى	
الطعن رقم ٤٥٩ سنة ٥٢ ق .	
٤ — خطة البحث . . . . .	٢٠

## القسم الاول

### احكام ايجار الاماكن

#### الباب الاول

#### الاماكن التى يسرى عليها التشريع الخاص

#### والاماكن التى لا يسرى عليها

#### الفصل الاول

#### الاماكن التى يسرى عليها هذا التشريع

- ٣٤ ■ — (١) نطاق تطبيق هذا التشريع . . . . .
- نقض ٢٩ يناير ١٩٨٩ فى الطعن رقم ٧٣٥ سنة ٥٤ ق  
( صدور القرار من رئيس الوحدة المحلية مخالف للقانون ) ،  
و ٢٦ فبراير ١٩٨٩ فى الطعن رقم ٢١٦٤ سنة ٥٢ ق  
( صدور القرار من المحافظ مخالف للقانون ) ، نقض ٢٢  
فبراير ١٩٨٩ فى الطعن رقم ١٣٦٦ سنة ٥٢ ق ( صدور  
قرار من وزير الاسكان بسريان احكام القانون على بعض  
القرى يوجب تطبيق حكمه ابتداء من تاريخ العمل به وعدم  
سريانه على الملقى الا بنص خاص ) ، ومثله فى ذلك ٧  
يونيه ١٩٨٩ فى الطعن رقم ٩١٤ سنة ٥٢ ق . . . . .
- بيان المدن والقرى التى تسرى عليها احكام تشريعات المساكن  
( هامش رقم ١٣ ) . . . . .
- ٦ — (ب) تعريف المقصود بالاماكن وأجزاء الاماكن التى يسرى  
عليها هذا التشريع . . . . .
- ٥٢ ■ — سريان التشريع على ملحقات العين المؤجرة . . . . .
- ٥٦ — (ج) شروط تطبيق هذا التشريع على الاماكن المقصودة . . . . .
- سريان التشريع على العلاقة بين المالك المأزوعة  
ملكته وبين الراسى عليه المأزاد . . . . .
- ٦١



سريان التشريع على الاماكن المستولى عليها بقرار  
استيلاء . . . . . ٦٢

### الفصل الثاني

#### الاماكن التي لا يسرى عليها قانون ايجار الاماكن

- ٨ - ثنتان من الاماكن : . . . . . ٦٥  
( اولا ) الاماكن الواقعة في جهات غير المبينة في المادة  
الاولى . . . . . ٦٥  
( ثانيا ) اماكن واقعة في احدى الجهات المبينة في المادة  
الاولى ولكنها استثنيت من سريان القانون عليها  
ويشمل ذلك : . . . . . ٦٦  
٩ - ( ا ) الاراضى الفضاء . . . . . ٦٦  
م ٩ - استحداث القانون ١٩٧٧/٤٩ حكما جديدا خالصا بالمباني  
التي يقيمها مستأجر الارض الفضاء . . . . . ٨٢  
١٠ - ( ب ) المنشآت الصناعية أو التجارية القائمة على اراض  
أو عقارات تعتبر ثلثوية بالنسبة الى هذه المنشآت  
٨٧  
١١ - ( ج ) الاموال العالمة . . . . . ١٠٢  
١٢ - ( د ) المساكن الملحقة بمنشآت العمل التي تشغل بسبب  
العمل . . . . . ١١٤  
١٣ - ( هـ ) الاماكن المشغولة بتمصاريح اشغال مؤقتة . . . . . ١٢٢  
١٤ - ( و ) الاماكن المشغولة دون عقد ايجار أو بعقد ايجار من  
نوع خاص أو بعقد ايجار مخطط بمصلحة مالية أخرى  
١٢٥

### الفصل الثالث

الاماكن التي كانت تسرى عليها احكام القانون ٥٢ لسنة  
١٩٦٩ عدا احكامه المتعلقة بتحديد الاجرة وانما تسرى  
عليها في هذا الشأن الاخير احكام المادة ٢/١٤ من  
القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ واحكام القوانين المعدلة لها  
١٤٢

١٥ - ١ - الاماكن الواقعة في القرى التي لم يصدر بشأنها قرار  
من وزير الاسكان والمؤجرة لصالح الحكومة ومروعها

- والمجالس المحلية والهيئات والمؤسسات العامة والاتحاد  
الاشتراكي العربي لا تخضع اجرتها لاحكام المادة ٤ من  
القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، ولا الى ما يقابلها في  
قوانين ايجار الاماكن التالية له . . . . . ١٤٢
- ١٦ - ٢ - الاماكن التى يراضى فى تحديد اجرتها عوامل معنوية  
ومادية علاوة على شغل المكان ذاته دون ان تطغى اهمية  
هذه العوامل على اهمية المكان . . . . . ١٤٩
- ١٧ - ٣ - الاماكن التى يشغلها المهجرون فى الجهات التى  
لا يسرى عليها الباب الاول من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ١٥٢
- ١٧ م - ٤ - الاماكن المنشأة وفقا لقانون استثمار المسال العربى  
والاجنبى والاماكن المعدة للاسكان الفاخر . . . . . ١٥٦

## الفصل الرابع

### اماكن تسرى عليها احكام هذا القانون

#### عدا احكامه المتعلقة بتحديد الاجرة وبالاتداد القانونى

- ١٨ - ١ - الاماكن التى صغرت بشأنها قرارات استيلاء لمصلحة  
وزارة التربية والتعليم او لشئون التووين او للبنفمة العامة ١٦٢
- ١٩ - ٢ - الاماكن المؤجرة بفروشة من مال مؤجرها . . . . . ١٧٠

## الفصل الخامس

### اماكن تسرى عليها احكام تصديد الاجرة

#### الواردة فى المادة ١٤ من ق ١٩٤٧/١٢١ دون

#### احكام الاجرة فى سائر قوانين ايجار الاماكن

- ١٩ م - الاماكن الواقعة فى غير الجهات التى يسرى عليها قانون  
ايجار الاماكن متى كانت مؤجرة لمصالح الحكومة وفروعها  
او لمجالس المحافظات او للمجالس المحلية او القروية . . . ١٨٩

## الباب الثاني

### القيود التي يفرضها قانون إيجار الأماكن

#### على حقوق المؤجر

- ٢٠ — بيان هذه القيود . . . . . ١٩١

#### الفصل الأول

##### تقييد حق المؤجر في تحديد الإجرة أو في زيادتها

- ٢١ — تقسيم الأماكن من حيث تقييد حق المؤجر في تحديد أجرتها  
ثمانية أقسام . . . . . ١٩٢

#### المبحث الأول

##### في الأماكن التي تسرى على أجرتها المادة

##### الرابعة من قانون سنة ١٩٤٧

- ٢٢ — (١) تحديد إجرة الأماكن . . . . . ١٩٤  
٢٣ — ١ — تعيين الأماكن التي يسرى عليها هذا الحكم . . . . . ١٩٦  
التعديلات الجوهرية وحدها تعتبر في حكم المبنى المنشأ حديثا  
تكييف هذه التعديلات يعتبر تكييفا قانونيا أنها يخالطه واقع  
٢٤ — ٢ — تعيين الإجرة التي تتخذ أساسا لحساب الحد الأقصى . . . . . ٢٠٤  
الجائز إلزام المستأجر به . . . . . ٢٠٥  
عبء إثبات الإجرة الفعلية . . . . . ٢٠٦  
المقصود بإجرة المثل . . . . . ٢٠٧  
وجوب أن تكون الإجرة الفعلية ثابتة ولا يجوز افتراضها  
٢٥ — عناصر يجب تقويمها لمراعاتها: في حساب إجرة الأساس  
اضائنة قيمة زيادة منقصة المستأجر إلى إجرة أبوبل سنة  
١٩٤١ أو إجرة المثل . . . . . ٢١٦  
٢٦ — (ب) نقص التزامات المؤجر الحالي عما كانت عليه التزامات  
المؤجر في سنة ١٩٤١ . . . . . ٢١٩

صفحة

فبذة

٢٧	— (ج) اضافة قيمة الاداءات العينية التي كان (المستاجر ملزما بها
٢٢٠	ضمن اجرة أبريل ١٩٤١ . . . . .
٢٢٠	— اضافة مقابل للالتزامات المؤجر المستحقة . . . . .
٢٩	— اضافة مقابل للاقتناع بالاصلاحات والتحسينات والمنشآت
٢٢٤	المستحقة . . . . .
	الاصلاحات الضرورية التي تزيد منفعة المستاجر تستحق
	عنها زيادة اضافية في الاجرة ولو اجريت دون موافقة
٢٢٧	المستاجر . . . . .
	التحسينات والاضافات التي تخول للمؤجر زيادة الاجرة
	يجب ان تكون مستحقة من ماله او مال سلفه الخاص
٢٣٥	وليس من مال المستاجر . . . . .
٢٣٩	— اضافة مقابل للترخيص بالتأجير من الباطن . . . . .
	استحقاق هذه الزيادة سواء استعمل المستاجر هذه
٢٤٢	الرخصة او لم يستعملها . . . . .
	استحقاق هذه الزيادة ولو كان عقد أبريل سنة ١٩٤١
٢٤٣	يخول للمستاجر حق التأجير من الباطن . . . . .
	بمجرد الترخيص بالتأجير من الباطن يختلف عن رخصة
٢٤٥	التأجير مفروشا . . . . .
	لا يسوغ قياس الزيادة في صقع المكان على التحسينات
	والاصلاحات التي تشكل عبئا على عاتق المؤجر او
٢٥٣	المستاجر . . . . .
٢٤٧	— اضافة مقابل لتحسين صقع المكان المؤجر . . . . .
٢٥٤	— تقويم المزايا غير اللصيقة بالعين لا يرد عليه قيد . . . . .
٢٥٢ م	— اضافة قيمة ضريبتى الدفاع والامن القومي حتى تاريخ
٢٥٨	الفاثهما . . . . .
٢٣	— تقدير اجرة الاماكن المبنية سنة ١٩٤٢ وسنة ١٩٤٣ هل
٢٦٠	تراهى فيه زيادة تكلفة تلك المباني ؟ . . . . .
٢٦٣	— اثبات الاجرة الاساسية . . . . .
٢٧١	تقدير اجرة المثل . . . . .
	تقديرات البلدية للعوائد لا يصح ان تكون اساسا لتحديد
	الاجرة القانونية بل مجرد قرينة الا في حالة واحدة ( نقض
٢٧٥	مدنى ٢٢ فبراير ١٩٨٢ في ص ٢٧٦ ) . . . . .
	ثبوت اجرة الاساس لعين معينة لا تقتصر حقيقته على طرفي
٢٧٩	الدعوى بل تسرى قبل الكافة ( مبدأ عينية الاجرة ) . . . . .

نصف	صفحة
٢٥ — ٣ —	نسبة الزيادة الجائزة بمقتضى القانون ١٩٤٧/١٢١
٢٥م —	زيادة اجرة هذه الاماكن بنسبة ٢٠٪ كل سنة لمدة خمس سنوات بمقتضى القانون ١٩٨١/١٣٦ اذا كانت مؤجرة لأغراض غير سكنية وتخصيص نصف هذه الزيادة لمواجهة تكاليف الترميم والصيانة . . . . .
٢٩٠	المادة ٢٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وحكم المحكمة الدستورية بعدم دستورتها ( هامش ١٥٩ مكررا ) . . .
٢٩١	طريقة احتساب هذه الزيادة . . . . .
٢٩٥	استئصال الضرائب التي تقرر الاعفاء منها بالقانون
٣٦ —	١٩٦١/١٦٩ . . . . .
٢٩٧	٣٦م — خفض اجرة هذه الاماكن بنسبة ٢٠٪ من أول مارس سنة ١٩٦٥ اعمالا للقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ . . .
٣٠١	٣٧ — جواز الاتفاق على نقل عبء الضرائب التي لا يتناولها الاعفاء . . . . .
٣٠١	٢٨ — ١ — حق المؤجر في زيادة الاجرة : ( ا ) احواله . . .
٣٠٢	٢٩ — ٢ — بدء سريان زيادة الاجرة والجراء اللازم لذلك . . .
٣٠٦	٤٠ — ٣ — زيادة الاجرة رخصة للمؤجر وليست محتبة على المستأجر . . . . .
٣١١	زيادة الاجرة التي تقررت بالقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١
٣١٤	تستحق بقوة القانون . . . . .
٤١ —	عدم سريان القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ على هذه الفئة من الاماكن وسريانه على ما عداها . . . . .
٣١٤	٤٢ — ٤ — التزام المؤجر بعدم اقتضاء أكثر من الحد المسموع للاجرة : ( ا ) احواله . . . . .
٣١٦	٤٣ — (ب) قواعد تقدير زيادة الاجرة عن الاجرة القانونية . . .
٣١٨	٤٤ — (ج) بدل الاخلاء « أو خلو الرجل » وما يجرى مجراه . . .
٣٢١	بدل الاخلاء في ظل الامر العسكري رقم ١٥١ لسنة ١٩٤١ ( هامش ١٩١ ص ٣٢١ وما بعدها )
	بدل الاخلاء في ظل المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ ( هامش ١٩١ ص ٣٢١ وما بعدها )
	بدل الاخلاء في ظل القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ( هامش ١٩١ ص ٣٢٢ وما بعدها )
٣٢٤	بدل الاخلاء في ظل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . . .

صفحة

نيفة

- ٢٢٥ . . . . . بدل الاخلاء في ظل القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١
- بدل الاخلاء والقانون رقم ٣٤ لسنة ١٩٧١ بتنظيم فرض
- ٢٢٦ . . . . . الحراسة وتأمين سلامة الشعب
- ٢٢٧ . . . . . بدل الاخلاء وجزاؤه من الناحية الفنية
- ٢٢٧ . . . . . بدل الاخلاء وعدم جواز توجيه اليمين للمؤجر أو المستاجر
- ٢٢٨ . . . . . سقوط الحق في المطالبة برد قيمة خلو الرجل
- ٢٢٩ . . . . . ( د ) عدم جواز اقتضاء مقدم ايجار . . . . . ٤٥
- حظر تقاضى مقدم ايجار في القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩
- ٢٣٠ . . . . . والقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧
- جواز تقاضى مقدم ايجار في القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١
- ٢٣٢ . . . . . ( وانظر نيفة ١٥٩ )
- ٢٣٢ م — عدم جواز اقتضاء تأمين أكثر من اجرة شهرين . . . . . ٤٥
- حظر اقتضاء تأمين أكثر من اجرة شهرين في قانونى ٥٢
- ٢٣٢ . . . . . لسنة ١٩٦٩ ، ٤٩ لسنة ١٩٧٧
- ٢٣٦ . . . . . تأييم مخاللة هذا الحظر
- ٢٤٥م — الجزء الجنائى على اقتضاء مقدم ايجار أو تأمين أكثر
- من شهرين . . . . . ٢٣٧
- ٤٦ — اجازة القانون ١٣٦/١٩٨١ اقتضاء زيادة في الاجرة مغايل
- تغيير الاستعمال . . . . . ٢٣٩
- مضى جواز الجمع بين هذه الزيادة ، وزيادة التاجير مفروشا
- ٢٤٤ م — ( هـ ) اثبات زيادة الاجرة . . . . . ٢٤٤
- ٤٧ — ( و ) جزاء الاخلال بالالتزام بعدم اقتضاء أى مبلغ زيادة عن
- الاجرة القانونية . . . . . ٢٤٩
- ٤٨ — ( ا ) الجزء الجنائى . . . . . ٢٥٠
- ٤٩ — ( ب ) الجزء الجنائى : بطلان الاتفاق ووجوب رد الزيادة
- ٥٠ — ( ز ) اثر قبول المستاجر زيادة الاجرة أثناء اتمته في العين
- المؤجرة ومع تتمه بحماية القانون . . . . . ٢٦٥
- ٥١ — ( ح ) عدم التقيد في رفع دعوى خفض الاجرة ببيماد خاص
- وعدم جواز النزول عنها صراحة أو ضمنا . . . . . ٢٦٨
- ٥٢ — ( ط ) تقادم الحق في طلب خفض الاجرة والحق في
- استرداد الزائد منها . . . . . ٢٧١
- ٥٣ — ( ي ) انتهاء العلاقة التأجيرية لا يسقط حق المستاجر
- السابق في طلب خفض الاجرة السابقة واسترداد الفرق
- ٢٧٦

صفحة

نبذة

- ٥٤ — (ك) مدى تعلق النص الذى يحرم زيادة الاجرة عن اجرة  
أبريل سنة ١٩٤١ بالنظام العام وعدم جواز الصلح في  
دعوى تحديد الاجرة على ما يجاوز الاجرة القانونية وجواز  
الاتفاق على اجرة أقل واثار هذا الاتفاق . . . . . ٣٧٨
- ٥٥ — ٥ — الاختصاص والإجراءات وطرق الطعن . . . . . ٣٨١
- ٥٥م — ٦ — زيادة اجرة الاماكن التى تؤجر مفروشة أو يتغير  
استعمالها الى غير السكن . . . . . ٣٨٥
- ٥٥م — ٧ — زيادة اجرة هذه الاماكن بنسبة ٣٠٪ كل سنة لمدة  
خمس سنوات متتالية بمقتضى القانون ١٣٦/١٩٨١ اذا  
كانت مؤجرة لغير اغراض السكنى وتخصيص نصف هذه  
الزيادة لمواجهة تكاليف الصيانة والترميم . . . . . ٣٨٦
- ٥٥م — نص المادة ٢٧ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على استثناء  
بعض الاماكن المؤجرة لغير السكنى من هذه الزيادة . . . . . ٣٨٨
- ٥٥م — حكم المحكمة الدستورية بعدم دستورية هذه المادة . . . . . ٣٩٠
- ٥٥م — الاثار التى تترتب على الحكم بعدم دستورية المادة  
٢٧ المذكورة . . . . . ٣٩٣

المبحث الثانى

الاماكن التى يسرى على اجرتها قانون سنة ١٩٥٢

- ٥٦ — النصوص المتعلقة بهذه الاماكن . . . . . ٣٩٥
- ٥٧ — تحديد الاماكن الداخلة في هذه الفئة . . . . . ٣٩٦
- ٥٨ — حكم اجرة هذه الاماكن حتى آخر سبتمبر ١٩٥٢ . . . . . ٤٠٣
- ٥٩ — حكم اجرة هذه الاماكن ابتداء من أول أكتوبر ١٩٥٢ . . . . . ٤٠٥
- ٦٠ — اضافة مقابل للترخيص في التاجير من الباطن ولتصميم  
المكان المؤجر وللانتفاع بالاصلاحيات والتحصينات ولكل ميزة  
او التزام لم يكن داخل في اجرة شهر سبتمبر ١٩٥٢ . . . . . ٤١٢
- ٦١ — خفض الاجرة بقيمة الضرائب التى شملها الاعفاء . . . . . ٤١٤
- ٦٢ — حكم اجرة هذه الاماكن من أول مارس سنة ١٩٦٥ . . . . . ٤١٤
- ٦٣ — خروج الاماكن المفروشة من حكم المادة ٥ مكرراً (١) . . . . . ٤١٨
- ٦٤ — اثبات اجرة الاساس والاجرة الحالية . . . . . ٤١٩
- ٦٥ — جزاء اقتضاء المؤجر زيادة في الاجرة أو أية مبالغ  
اضافية اخرى . . . . . ٤٢١

صفحة	نبذة
٤٢٢	٦٦ — استثناء مباني هذه الفئة المؤجرة لمدة تزيد على عشر سنوات
٦٦ م —	( ١ ) زيادة اجرة هذه الاماكن اذا كانت مؤجرة لاغراض غير السكنى ٢٠٪ كل سنة بمقتضى القانون ١٣٦/١٩٨١
٤٢٥	وتخصيص نصف هذه الزيادة لمصاريف الصيانة والترميم
٦٦ م ٢ —	( ٢ ) زيادة اجرة الاماكن الداخلة في هذا القسم التي تؤجر مفروشة من الباطن او يتغير استعمالها الى غير اغراض السكنى
٤٢٥	.....

### المبحث الثالث

#### ٤ الاماكن التي يسرى على اجرتها قانون سنة ١٩٥٨

٤٢٦	٦٧ — النصوص المتعلقة بهذه الاماكن
٤٢٨	٦٨ — تحديد الاماكن الداخلة في هذه الفئة
٤٤٣	٦٩ — حكم لهجرة هذه الاماكن حتى آخر يونيه ١٩٥٨
٤٤٦	٧٠ — حكم اجرة هذه الاماكن ابتداء من اول يوليه ١٩٥٨
٧١	٧١ — اضافة مقابل للترخيص بالتأجير من الباطن ولتصنيع المكان المؤجر وللاقتناع بالاصلاحات والتحصينات ولكل مزية او التزام لم يكن داخلا في اجرة شهر يونيه ١٩٥٨
٥٦ م —	٧١ م — زيادة اجرة الاماكن الداخلة في هذا القسم التي تؤجر مفروشة من الباطن او يتغير استعمالها الى غير اغراض السكنى
٥٧	٧٢ — حكم اجرة هذه الاماكن ابتداء من اول يناير ١٩٦٢ ثم من اول مارس ١٩٦٥
٥٨	٧٣ — خروج الاماكن المفروشة من حكم المادة ٥ مكررا ( ٤ )
٥٨	٧٤ — اثبت اجرة الاساس والاجرة الحالية
٥٩	٧٥ — جزاء اقتضاء المؤجر ما يجاوز الاجرة القانونية او مبالغ اضافية اخرى من خلو رجل او مقدم آيجار او زيادة تلبين
٥٩	٧٦ — استثناء اماكن هذا القسم المؤجرة لمدة اكثر من عشر سنوات
٦٠ م —	٧٦ م — زيادة هذه الاماكن اذا اجرت لغير السكن بنسبة ٢٠٪ كل سنة بمقتضى القانون ١٣٦/١٩٨١ وتخصيص نصف هذه الزيادة لمصاريف الصيانة والترميم
٦١	.....



## المبحث الرابع

### الاملاك التي يسرى على اجرتها قانون سنة ١٩٦١

- ٧٧ — النصوص المتعلقة بهذه الاملاك . . . . . ٤٦٢
- ٧٨ — تحديد الاملاك الداخلة في هذا القسم . . . . . ٤٦٥
- ٧٩ — حكم اجرة هذه الاملاك حتى آخر نوفمبر ١٩٦١ . . . . . ٤٦٨
- ٨٠ — حكم اجرة هذه الاملاك ابتداء من اول ديسمبر ١٩٦١ . . . . . ٤٦٩
- ٨١ — اضافة مقابل للتأجير بالتأجير من الباطن ولتصحيح المكان المؤجر وللاقتناع بالاصلاحات والتحسينات ولكل ميزة او التزام لم يكن دافعا في اجرة شهر نوفمبر ١٩٦١ . . . . . ٤٧٣
- ٨٢ — حكم اجرة هذه الاملاك ابتداء من اول يناير ١٩٦٢ ثم من اول مارس ١٩٦٥ . . . . . ٤٧٣
- ٨٣ — خروج الاملاك المفروضة من حكم المادة ٥ مكررا ( ٥ ) . . . . . ٤٧٤
- ٨٤ — اثبات اجرة الاساس والاجرة الحالية . . . . . ٤٧٤
- ٨٥ — جزاء اقتضاء المؤجر ما يجاوز الاجرة القانونية او مبالغ اضافية اخرى كخلو رجل او مقدم ايجار او زيادة تأمين . . . . . ٤٧٥
- ٨٦ — استثناء املاك هذا القسم المؤجرة لمدة اكثر من عشر سنوات . . . . . ٤٧٦
- ٨٦ م — زيادة اجرة هذه الاملاك اذا اجرت لتغير السكن بنسبة ٢٠٪ كل سنة بمقتضى القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وتخصيص نصف هذه الزيادة لمصاريف الصيانة والتزجيم . . . . . ٤٧٧

## المبحث الخامس

### الاملاك التي يسرى على اجرتها القانون

رقم ٤٦/١٩٦٢

- ٨٧ — صدور القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ منظميا اجرة جميع ما يستحدث من املاك . . . . . ٤٧٧
- ٨٨ — تحديد الاملاك الداخلة في هذا القسم . . . . . ٤٧٩
- ٨٩ — حكم الاملاك المستحدثة في بناء خضع لحكم القانون ١٩٦١/١٦٨ . . . . . ٤٨٧
- ٩٠ — اثبات تاريخ تأجير المكان وشغله لأول مرة . . . . . ٤٨٨

صفحة

نبذة

- ٩١ — عدم استثناء الامكن المؤجرة لمدة تزيد على عشر سنوات ٤٩٣
- ٩٢ — تعيين الحد الأقصى لاجرة الامكن الداخلة في هذا القسم ٤٩٤
- ٩٣ — العنصر الاول : ٥٪ من قيمة الارض . . . . . ٤٩٧
- ٤٩٩ بناء الملك على جزء فقط من المساحة المسموح بالبناء عليها اذا كان المبنى فيللا او مدرسة او مستشفى او ما شابه ذلك . . . . . ٥٠٣
- استحداث طابق جديد فوق البناء الاصلى بعد أكثر من خمس سنوات من انشاء المبنى الاصلى . . . . . ٥٠٤
- بناء الملك دورا جديدا أكثر من المسموح به . . . . . ٥٠٨
- ٩٤ — العنصر الثاني : ٨٪ من قيمة المبنى . . . . . ٥٠٩
- ٥١١ معاملة الاساسات والاسوار والتوصيلات معاملة الارض تقدير قيمة المبنى وقتنا لسعر السوق لمواد البناء وقت الانشاء . . . . . ٥١٢
- وجوب أن تبين اللجنة في قرارها اسس التوزيع . . . . . ٥١٥
- ٩٥ — مجموع العنصرين السابقين وضرورة توزيعه اولا على الوحدات السكنية . . . . . ٥١٣
- ٩٦ — العنصر الثالث : الضرائب التي يلتزم بها المالك . . . . . ٥١٨
- ٩٧ — ( ا ) بيان الضرائب التي تخضع لها الاملاك المبنية : ١ — الضريبة الاصلية . . . . . ٥١٩
- ٩٧ م — تخفيض القيمة الاجارية المرصدة بدفائر الحصر والتقدير بمقتضى القانون ١٩٦٦/٣٧ واعادة تسويتها بمقتضى القانون ١٩٧١/٤٣ . . . . . ٥٣٢
- ٩٨ — ٢ — الضرائب الاضافية . . . . . ٥٣٨
- ٥٤٢ ضرائب ورسوم أخرى مفروضة بقوانين وقرارات لاحقة الاعفاء من الضرائب لمصلحة المستاجر . . . . . ٥٤٥
- ٥٤٦ الضرائب الاضافية التي لا يشملها الاعفاء . . . . . تعليمات مدير عام الإيرادات الى مأموريات الإيرادات ( هامش ٩٩ ص ٥٦٠ الى ٥٦٦ ) . . . . . ٥٦٠
- نصوص القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير الاعفاءات ( هامش ١٠٠ ص ٥٦٧ ، ٥٦٨ ) . . . . . ٥٦٧
- استثناء مولى محافظات بورسعيد والاسماعيلية والسويس من تحصيل ضريبة العقارات المبنية . . . . . ٥٦٩
- ٩٩ — ( ب ) الاعفاء من هذه الضرائب كلها أو بعضها طبقا للقانون ١٩٦١/١٦٩ . . . . . ٥٤٧

صفحة

نقطة

- ١٩٩ م — انخال القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ تعديلات جوهرية على نظام الاعفاء من الضرائب سلف الفكر . . . . . ٥٧٠
- ١٠٠ — انخال القانون رقم ١٩٨١/١٣٦ تعديلات اخرى على نظام الاعفاء من الضرائب . . . . . ٥٧٧
- ١٠٠ م — بيان كيفية اضافة الضرائب الواجبة الاداء الى القيمة الاجبارية المحسوبة وفقا للقانون ١٩٦٢/٤٦ . . . . . ٥٧٨
- ١٩١ — جواز الاتفاق على نقل جيب الضرائب . . . . . ٥٨٤
- ١٠٢ — ثجان تقدير القيمة الاجبارية واجراءاتها . . . . . ٥٨٧
- ١٠٣ — اختصاص لجان تقدير القيمة الاجبارية وكيفية التدوير وجوب استقصاء ثمن المثل وقت اتمام البناء . . . . . ٥٩٤
- وجوب تقدير قيمة المباني وفقا لسعر السوق وقت اتمام البناء . . . . . ٥٩٥
- ٥٩٦ وجوب اعتبار تفاوت الوحدات في مساحتها عند التوزيع اضافة الضرائب التي لم يشملها الاعفاء على القيمة الاجبارية لكل وحدة . . . . . ٥٩٧
- استنفاد اللجنة ولايتها متى اصدرت قرارها بتحديد القيمة الاجبارية وتوزيعها . . . . . ٥٩٧
- ١٠٤ — قرار اللجنة ومضمونه ونفاذه باثر رجعي . . . . . ٥٩٨
- الالتزام بالاجرة المحددة بقرار اللجنة احتراما للاثر الرجعي لقرارها من وقت ابرام العقد . . . . . ٥٩٩
- الفروق المتجددة في زمة الملك او المستاجر ، وحالة المستاجر الذي ترك العين المؤجرة . . . . . ٦٠١
- ١٠٥ — الطعن في قرار اللجنة امام مجلس المراجعة واثره . . . . . ٦٠٥
- حق مستاجر الوحدة في التظلم من قرار اللجنة خلال ستين يوما من اخطاؤه ، او من تاريخ نفاذ عقد ايجاره . . . . . ٦٠٨
- عدم جواز الطعن في القرار من المستاجر السابق الذي ترك العين المؤجرة . . . . . ٦٠٩
- لا يقرب على الطعن في قرار اللجنة وقف تنفيذه . . . . . ٦١١
- عدم جواز المنازعة في قرار مجلس المراجعة لعينية تحديد القيمة الاجبارية . . . . . ٦١٢
- ١٠٥ م — نهائية قرار مجلس المراجعة وعدم دستورية النص على عدم قابليته لاي طعن وما يقرب على ذلك من آثر . . . . . ٦١٥

صفحة

نبذة

- ١٠٦ - حكم اجرة هذه الاماكن ونفا للقانون ١٩٦٥/٧ . . . . ٦٢٠
- ١٠٧ - ( ١ ) الحالات التي لم يتم في شأنها تقدير نهائي للاجرة يدخل في الاجرة المتعاقد عليها كل ما التزم المستأجر بادائه لمؤجر في مقابل الانتفاع بالمين المؤجرة . . . . . ٦٢٩
- ١٠٨ - (ب) الحالات التي تم في شأنها تقدير نهائي للقيمة الاجبارية قبل صدور القانون ١٩٦٥/٧ . . . . . ٦٣٢
- للمستأجر الحق في ترك القيمة التي حددتها اللجنة الاجبارية لوحيدته الى الانتفاع بقانون ٧ لسنة ١٩٦٥ . . . . . ٦٣٣
- ١٠٩ - (ج) الحالات التي لم توجد فيها اجرة متعاقد عليها . . . ٦٣٤
- ١١٠ - تطبيق القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ على المساكن المملوكة للدولة والقطاع العام التي انشئت في ظله . . . . . ٦٣٥
- ١١١ - تكييف الاجرة المخفضة بنسبة ٣٥٪ وعدم شمولها الضرائب ٦٣٧
- ١١٢ - كيفية حساب الضرائب بعد تخفيض الاجرة المتعاقد عليها بنسبة ٣٥٪ . . . . . ٦٤٠
- ١١٣ - حكم الاماكن المعدة لاستغلالها مفروشة . . . . . ٦٤٤
- ١١٤ - حكم المباني التي نستحدث في بعض اجزائها تعديلات جوهرية والتي تتم فيها اصلاحات او تحسينات جديدة . . . . . ٦٤٦
- ١١٥ - حكم التركيبات التي تقام على اسطح المباني او على جدرانها . ٦٥٠
- ١١٦ - جواز اضافة زيادة في الاجرة مقابل الترخيص بالتأجير من الباطن او باستعمال المكان مكتبا أو عيادة أو متجرًا ٦٥٢
- ١١٧ - جواز الاتفاق على اجرة اقل من الاجرة القانونية وما يشترط في ذلك بالنسبة للاماكن المملوكة للمحافظات . . . . . ٦٦١
- ١١٨ - جزاء زيادة الاجرة عن الحد القانوني . . . . . ٦٦٣
- ١١٩ - تعلق احكام القانون ١٩٦٢/٤٦ بالنظام العام . . . . ٦٦٥
- ١١٩م - زيادة اجرة هذه الاماكن اذا كانت مؤجرة لغير أغراض السكنى ١٠٪ كل سنة بمقتضى القانون ١٩٨١/١٣٦ ٦٦٦
- ١١٩م٢ - زيادة اجرة هذه الاماكن اذا اجرت مفروشة أو لغير استعمالها لغير أغراض السكن . . . . . ٦٦٦
- ١٢٠ - صدور القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ منطبقا ايجار جميع الاماكن مع استبقاء احكام القوانين السابقة المتعلقة بالاجرة وبالجزاءات المقررة لها . . . . . ٦٦٧

## المبحث السادس

### احكام القاتون ١٩٦٩/٥٢ والاماكن التي يسرى عليها

- ١٢١ - تحديد الاماكن الداخلة في هذا القسم . . . . . ٦٧٠
- ١٢٢ - حكم اجرة هذه الاماكن . . . . . ٦٧١
- ١٢٣ - ارفاق البيانات التمهيدية لتحديد القيمة الاجارية بطلب الترخيص باقامة المبنى وذكر هذه البيانات في الترخيص ذاته ومراعاتها عند التأجير . . . . . ٦٧١
- ١٢٤ - لجان تقدير القيمة الاجارية وفقا للقانون ١٩٦٩/٥٢ ٦٧٣
- ١٢٥ - وجوب اخطار اللجان المذكورة لتقوم بتحديد القيمة الاجارية ٦٧٥
- ١٢٦ - أسس تقدير القيمة الاجارية وفقا للقانون ١٩٦٩/٥٢ . . ٦٧٦
- ١٢٧ - العنصر الاول : ٥٪ من قيمة الارض . . . . . ٦٧٧
- ١٢٨ - العنصر الثاني : ٨٪ من قيمة المبنى . . . . . ٦٨٠
- ١٢٩ - وجوب توزيع مجموع العنصرين السابقين على الوحدات السكنية تمهيدا لحساب العنصر الثالث من عناصر تقدير الاجرة . . . . . ٦٩٠
- ١٣٠ - العنصر الثالث : الضرائب التي يلتزم بها المالك . . . ٦٩٠
- ١٣١ - قرار لجنة تقدير القيمة الاجارية ونفاذه باثر رجعى ورد الفروق . . . . . ٦٩٢
- ١٣٢ - الطعن في قرار اللجنة امام المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها المكان المؤجر طبقا للقانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ منذ ١٩٦٩/٨/١٨ . . . . . ٦٩٩
- ٧٠٠ - المحكمة الابتدائية جعلت جهة طعن لا جهة تقدير ( هلمش ٢٠ ص ٧٠٠ ) . . . . . ٧٠٠
- الحكم الصادر في الطعن يسرى في حق كل من تؤول اليه ملكية المبنى مستقبلا . . . . . ٧٠٧
- ٧٠٧ - تحديد الاجرة النهائية الصادر من المحكمة يعتبر تحديدا عينيا يلتزم به الكافة ويلصق بالعين ذاتها . . . . . ٧٠٧
- ١٣٢م - تعلق احكام تحديد الاجرة بالنظام العام وما يترتب على ذلك من جواز الصلح في شأتها او عديمه . . . . . ٧١٠
- ١٣٣ - احكام انتقالية فيما يتعلق بالطعن في قرارات لجان التقدير امام المحاكم الابتدائية . . . . . ٧١١

صفحة

مبذة

- ١٣٤ — خضوع الحكم الصادر في الطعن من المحكمة الابتدائية  
للقواعد العامة . . . . . ٧١٥
- ١٣٥ — رد الفروق المترتبة على الحكم النهائي بتحديد الاجرة  
١٣٦ — زيادة اجرة هذه الاماكن بنسبة ١٠٪ أو ٥٪ كل سنة  
بمقتضى القانون ١٩٨١/١٣٦ اذا كانت مؤجرة لغير السكن  
وتخصمن نصف هذه الزيادة للصيانة والترميم . . . . . ٧١٩
- ١٣٦ م — زيادة اجرة الاماكن الداخلة في هذا القسم التي تؤجر  
مفروشة من الباطن أو يتغير استعمالها الى غير أغراض  
السكن . . . . . ٧١٩
- ١٣٧ — جزاء اقتضاء اجرة زيادة عن الحد القانوني . . . . . ٧٢١

المبحث السابع

الاماكن التي يسرى على اجرتها القانون رقم ١٩٧٧/٤٩

- ١٣٨ — صدور القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ في شأن تاجير وبيع الاماكن  
وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر . . . . . ٧٢١
- استمرار العمل بأحكام تحديد الاجرة المقررة بالقانون  
١٢١ لسنة ١٩٤٧ . . . . . ٧٢٢
- استمرار العمل بأحكام تحديد الاجرة المقررة بالقانون  
٥٢ لسنة ١٩٦٩ . . . . . ٧٢٣
- قصر احكام تقدير وتحديد الاجرة الواردة في القانون ٤٩  
لسنة ١٩٧٧ على الاماكن التي تستحدث بعد العمل به دون  
غيرها من الاماكن التي نظمت اجرتها القوانين السابقة . . . . .
- ١٣٩ — تحديد الاماكن الداخلة في هذا القسم . . . . . ٧٢٣
- ١٤٠ — حكم اجرة هذه الاماكن . . . . . ٧٢٤
- ١٤١ — ارفاق البيانات التمهيدية لتحديد القيمة الاجارية بطلب  
الترخيص باقتالة المبنى وذكر هذه البيانات في الترخيص ذاته  
ومراجعاتها عند التاجير . . . . . ٧٢٥
- ١٤٢ — لجان تقدير القيمة الاجارية وفقا للقانون ١٩٧٧/٤٩ . . . . . ٧٢٧
- انشاء ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لجانا جديدة تختلف في تشكيلها  
عن اللجان السابقة ، تتولى تحديد الاجرة . . . . . ٧٢٨
- تشكيل هذه اللجان الجديدة يعتبر متعلقا بالنظام العام . . . . . ٧٣٠

نبذة

مقدمة

- وجوب اجراء معاينة المكان لتحديد التكاليف الفعلية ،  
وامصدار قرار تحديد الاجرة خلال ثلاثين يوما من تاريخ  
المعاينة ( ايضا ص ٧٤٤ ) . . . . .
- اختصار هذه اللجنة بجميع الحالات التي لم تعرض على  
اللجان القديمة قبل بدء العمل بالقاتون الجديد . . . . . ٧٢٢
- على اللجنة تحديد الاجرة في هذه الحالة وفقا للقاتون الجديد  
وجوب اخطار اللجان المذكورة لتقوم بتحديد القيمة  
الاجارية . . . . . ٧٢٣
- ١٤٣ - اساس تقدير انفية الاجارية وفقا للقاتون ١٩٧٧/٤٩  
العنصر الاول : ٧٪ من قيمة الارض . . . . . ٧٢٤
- ١٤٥ - القانون الجديد رفع نسبة عائد الاستثمار التي تحسب  
على قيمة الارض من ٥٪ الى ٧٪ ، واتخذ اساسا لتقدير  
قيمة الارض ثمن مطلقا في سنة ١٩٧٤ مزيلا بنسبة سنوية  
مقدارها ٧٪ لحين البناء . . . . . ٧٢٦
- قصر هذا الحكم على الاماكن التي رخص في اقامتها ابتداء  
من ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧ . . . . . ٧٢٧
- الإمكان الداخلة في نطاق تطبيق ق ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ،  
ق ٢ لسنة ١٩٦٩ تقدر فيها قيمة الارض وفقا لهما اي  
ثمن المثل وقت اتمام البناء حتى لو تم بناؤها بعد ٩ سبتمبر  
سنة ١٩٧٧ . . . . .
- اعادة تقدير قيمة الارض عند تجديد الاجرة في حالة تلبية  
البناء خلال سنتين من تاريخ انشاء المباني الاسلية . . . . . ٧٢٨
- ١٤٦ - العنصر الثاني : ١٠٪ من قيمة المباني . . . . . ٧٢٨
- تقدير قيمة المباني يكون وفقا للتكلفة الفعلية وقت البناء  
العبرة بسعر السوق وقت اتمام البناء ولا محل لاتخاذ  
متوسط الاسعار في الفترة من بدء الانشاء حتى تمسكه  
( هامش ١٢ مكرر اول ) . . . . .
- قرار اللجنة اذا لم يمتد بذلك التكلفة الفعلية يقع مخالفا  
للقاتون ويستوجب الغاء ( ايضا هامش ١٥ مكرر ) . . . . . ٧٢٢
- الاستعاضة في الحاسبة الفعلية من عقود المغاولات  
ومستندات الصرف بتقدير جزافي لتكاليف المتر المربع وفقا  
لسعر السوق وقت البناء . . . . . ٧٢٤
- الاسترشاد بالاسعار التي تسفر عنها المناقصات التي  
تجريها جهات لا يتطرق الشك في اعمالها مع مراعاة التفاضل

- أو التقارب . . . . .
- ١٤٧ - وجوب توزيع مجموع المنصرين السابقين على الوحدات السكنية تمهيدا لحساب العنصر الثالث من عناصر تقدير الإجرة . . . . . ٧٤٦
- ١٤٨ - العنصر الثالث : الضرائب التي لا يرد عليها الإعفاء . . . . . ٧٤٦
- ١٤٩ - قرار لجنة تقدير القيمة الإيجارية ونفاذه بأثر رجعي وفر الفروق . . . . . ٧٤٦
- ٧٤٧ - قرارات لجان تحديد الإجرة تُلغى رغم الطعن عليها . . . . . ٧٤٧
- ١٥٠ - الطعن في قرار اللجنة أمام المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها المكان المؤجر . . . . . ٧٤٧
- ميماد الطعن ثلاثون يوما من تاريخ الاخطار بصنوبر قرار اللجنة ( أيضا من ٧٤٩ ) . . . . .
- الطعن يكون أمام المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها المكان المؤجر . ويلحق بتشكيلها مهندس معماري أو مدني مقيد بنقابة المهندسين ( أيضا من ٧٤٩ ، ٧٥٣ ) . . . . . ٧٤٨
- حكم هذه المحكمة نهائي لا يجوز الطعن فيه بالاستئناف الا لخطأ في القسائون ( أيضا من ٧٥٦ ) ، ( هابش ٢٦ مكرر ثان من ٧٥٧ ) . . . . . ٧٥١
- اعادة باقى مستأجرى وحدات المبنى ذاته الذين لم يطعنوا على قرار اللجنة ، من الحكم الذى يصدر فى طعن أحد المستأجرين بتخفيض أجرة وحدته . . . . . ٧٥٢
- اتباع القواعد العامة فى الإجراءات المخنية فى رفع الطعن الى المحكمة . . . . .
- يقرب على قبول الطعن اعادة النظر فى تقدير أجرة باقى الوحدات التى شملها قرار لجنة تحديد الإجرة . . . . .
- يعتبر الحكم الصادر فى الطعن ملزما لكل من المالك والمستأجرين . . . . .
- لأول مستأجر للمكان أن يطعن على قرار اللجنة خلال ثلاثين يوما من تاريخ نفاذ عقده . . . . .
- عدم سريان الاحكام الجديدة المتعلقة بالحق مهندس بهينة المحكمة الابتدائية ويقتصر الاستئناف على حالة الخطأ فى القانون على الدعاوى التى اقيمت قبل العمل بالقوانين الجديدة . . . . . ٧٥٢



مقدمة

مقدمة

- ٧٥٤ — تطبيق القانون الجديد من حيث الزمان . . . . .
- ١٥١ — قصر الطعن في حكم المحبة الابتدائية الفاصل في الطعن في قرار لجنة تقدير الاجرة على حالة الخطأ في تطبيق القانون وعدم قابلية حكم محكمة الاستئناف فيه لاي طعن . . . . .
- ٧٥٦ — الاحكام الصادرة من محاكم الاستئناف في منازعات تحديد الاجرة للاملاك الخاضعة لقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لايجوز الطعن فيها بطريق النقض . . . . .
- ٧٥٨ — هذا الحظر لا يسرى على الطعون المتعلقة باجرة الاملاك الخاضعة للقانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ولو رفعت بعد الفائه واستبدال ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ به . . . . .
- ٧٦٠ . . . . .

المبحث الثاني

الاملاك التي يسرى على اجرتها القانون رقم

١٣٦ لسنة ١٩٨١

- ١٥٢ — صدور القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الاحكام الخاصة بتأجير وبيع الاملاك وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر . . . . .
- ٧٦١ . . . . .
- ١٥٣ — تحديد الاملاك الداخلة في هذا القسم . . . . .
- ٧٦٣ — الاملاك التي تدخل في هذا القسم هي الاملاك التي يرخص في اقامتها لاغراض السكنى اعتبارا من ٣١ يولييه سنة ١٩٨١ . . . . .
- ٧٦٤ — المنازعات الخاضعة لاحكام قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ تظل خاضعة له ولو ظلت مطروحة على المحكمة بعد بدء العمل بقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . . . . .
- الاسكان الفاخر وفقا لقرار وزير الاسكان رقم ٧٦٦ لسنة ١٩٨١ يخرج من الاملاك الداخلة في هذا القسم . . . . .
- الاملاك التي يرخص في اقامتها لغير اغراض السكن تخرج من الاملاك الداخلة في هذا القسم . . . . .
- العبوة بطبيعة المكان في الترخيص بتأجيرها بقطع النظر عما يخصه له او يستعمل فيه بعد انشائه . . . . .
- ٧٦٥ — اشتراط الا تقل المساحة المؤجرة لاغراض السكنى عن

صفحة

مؤيد

- ٧٦٦ . . . . . ثلثي مساحة مباني المقار
- ٧٦٦ — المبررة بالمساحة لا بعدد الوحدات ولا بعدد الحجرات . . .
- اشتراط ثلثي مساحة مباني المقار لتأجيرها لأغراض السكنى يمتد الى المباني التي بدىء في انشائها منذ تاريخ العمل بقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ولو كان مرخصا في انشائها قبل ذلك . . . . . ٥٧
- ٧٦٦ . . . . . سريان قيد الطئین ولو تعدد المالك . . . . .
- ٧٦٧ . . . . . يترك للمالك المقار حرية التصرف في الثلث الباقي . . .
- ٧٦٧ — مخالفة هذا القيد تجعل العقد يقع باطلا حتى لو كان تصرف المالك مسجلا . . . . .
- امتناع شهر المحررات المتعلقة بهذه الوحدات ما لم يقدم صاحب الشأن لمصلحة الشهر العقاري ما يثبت التزامه بتطبيق هذا القيد . . . . . ٧٦٧
- حق المالك في ان يتصرف في المقار كله صفقة واحدة وفي هذه الحالة على المصرف اليه الالتزام بالقيد سالف الذكر ١٥٣م
- ٧٦٨ — الانتحاء في التخليص من وجوب التقييد بتخصيص ثلثي مساحة المبنى للتأجير لأغراض السكنى الى انشاء اتحاد ملاك يضم جميع مشقري وحدات المبنى . . . . . ٧٧٠
- هذا القيد لا يرد الا على الافراد وشركات الاشخاص
- ١٥٤ — حكم اجرة هذه الاماكن : تحديد اجرتها بواقع ٧٪ من قيمة الارض والمباني . . . . . ٧٧١
- تحديد ٧٪ من قيمة الارض والمباني روى فيه تعويض المالك عن طريق المزايا المصدية التي كفلها له المشرع
- ٧٧٢ — تقدير ثمن الارض و ثمن المباني . . . . . ٧٧٣
- عند تراضى المالك عهدا عن اعداد المبنى للاستغلال تقدر تكلفة المبنى وفقا للاسعار التي كانت سائدة في الوقت الذي كان مقدرا لانتهاء اعمال البناء . . . . . ٧٧٣
- ٧٧٤ — تقدير قيمة الارض بقيمتها الفعلية عند الترخيص بالبناء . . . . .
- تشكل بقرار من المحافظ المختص لجنة من ذوي الخبرة لاعداد تقارير سنوية عن ثمن المثل للارض واسعار التكلفة الفعلية لمختلف مستويات المباني ، تكون محل اعتبار عند تحديد الاجرة . . . . .
- ٧٧٤ — كل تقدير لا يقوم على اساس هذه التقاریر يعتبر مخالفا . . . . .

## تيسرة

- ٧٧٥ . . . . . للفتاوى ومستوجب الإبطال . . . . .  
 — وجوب مراعاة تبليغ الظروف والمواصفات والنواحيث في  
 تلك التقارير وحساب الفرق زيادة أو نقصا عند تقدير قيمة  
 تكاليف المبنى وقت اتمامها . . . . .  
 — تقدير قيمة الأرض يجرى وفقا لثمن المثل عند الترخيص  
 بالبناء . . . . .  
 ٧٧٦ . . . . .  
 — احتساب قيمة الأرض بالكليل في حالة البناء على كل  
 المساحة المسووح بالبناء فيها وبكل الارتفاع المسووح به  
 ١٥٦ — قيام المالك بهذا التحديد وفقا للضوابط السابقة . . . . .  
 — المالك يتولى بنفسه تحديد القيمة الإيجارية بمراعاة الامس  
 ٧٧٧ . . . . .  
 — على المالك أن يمكن المستاجر من الاطلاع على المستندات  
 اللازمة لتحديد الإجرة خلال شهر من تاريخ التعاقد  
 ٧٧٨ . . . . .  
 — أو من تاريخ الاخطار . . . . .  
 ١٥٧ — حق المستاجر في مراجعة هذا التقدير بواسطة لجنة  
 ٧٧٨ . . . . .  
 — خاصة . . . . .  
 — حق المستاجر في اللجوء الى اللجنة المختصة لمراجعة تقدير  
 الإجرة التي حددها المالك خلال تسعين يوما من تاريخ  
 ٧٨١ . . . . .  
 — التعاقد . . . . .  
 — يجب أن يتضمن قرار اللجنة بتحديد الإجرة الاسس الفنية  
 ٧٨٢ . . . . .  
 — والحسبية التي استندت اليها . . . . .  
 — على امانة اللجنة ابلاغ قرارها الى كل من المالك  
 والمستاجر خلال سبعة ايام من تاريخ صدوره . . . . .  
 ١٥٨ — الطعن في قرارات اللجان المذكورة . . . . .  
 ٧٨٢ — الطعن يكون اقليم المحكمة الابتدائية التي يقع في دائرتها  
 ٧٨٣ — المكان المؤجر . . . . .  
 — الطعن يعتبر بمثابة دعوى ابتدائية عادية تسرى عليها جميع  
 ٧٨٤ . . . . .  
 — القواعد العامة . . . . .  
 — الحكم الصادر في الطعن يكون حكما ابتدائيا عاهدا . يجوز  
 استئنافه خلال اربعين يوما من صدوره . . . . .  
 — الحكم للملزم في هذا الاستئناف قابل للطعن عليه بالنقض  
 وفقا للقواعد العامة . . . . .  
 ١٥٩ — اجازة تقاضى المؤجر مقدم ايجار . . . . .  
 ٧٨٤ . . . . .

صفحة

نيفة

- حظر تقاضى المؤجر أى مقدم إيجار فى قانون ٢٩ لسنة ١٩٧٧ وتأنيم ذلك . . . . .
- جواز تقاضى مالك المبنى من المستأجر مقدم إيجار لا يجاوز
- ٧٨٥ — أجره مستقيد بشروط . . . . .
- قصر ذلك على المباني التى تم انشاؤها من تاريخ العمل بقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ولو كان قد رخص فيها أو
- ٧٨٦ بدىء فى انشائها قبل ذلك . . . . .
- العبرة فى ذلك بالآجرة التى حدثت فى العقد . . . . .
- ٧٨٧ — إلعفاء من الضرائب . . . . .
- ٧٨٨ — إعفاء المباني الداخلة فى هذا القسم من جميع الضرائب العقارية الاصلية والاضافية ومن الضريبة العامة على
- الإيراد اعتباراً من أول يناير سنة ١٩٨٢ ، عدا المباني من المستوى الفاخر والاماكن التى تؤجر مفروشة والاماكن
- المؤجرة لأغراض غير سكنية فتقع الضريبة المقررة على
- ٧٨٩ هذه الاماكن على ملائكتها . . . . .
- عدم خضوع انشاء هذه الاماكن الجديدة لتقيد الترخيص
- بأقلية المباني لأغراض التملك المتخصص عليها فى المادة ٢/٦٨ من ق ١٩٧٧/٢٩ . . . . .
- ٧٩٠

ملحق بالتفصل الاول

احكام القانون رقم ١٩٧١/٨٩

والاماكن التى يشغلها المهاجرون ببعض الجهات

التي لا يسرى عليها الباب الاول من ق ١٩٦٩/٥٢

- ١٦٢ — الاسباب التى اوجبت اصدار القانون ١٩٧١/٨٩ . . . . .
- ١٦٣ — احكام القانون ١٩٧١/٨٩ بشأن الاماكن التى يشغلها المهاجرون فى غير الجهات الخاضعة للقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ . . . . .
- ١٦٤ — تحديد آجرة مساكن المهاجرين وفقاً للقانون ١٩٧١/٨٩
- فرق القانون بين آجرة الاماكن التى اُنشئت قبل ٢١ مايو سنة ١٩٦٧ وظك التى اُنشئت بعد هذا التاريخ . . . . .
- ٧٩٢

صفحة

نفسه

- المنشأة الطبية . . . . . نهايتها . . . للمستاجر وورثته من بعده  
التنازل عنها لطبيب مريض له بزاولة المهنة . . . أثره .  
بقاء عقد الإيجار قائما ومستجرا لصالح المنشأ الى .  
يؤدى ذلك عدم جواز تأجير عيادة الطبيب الخاصة من  
الباطن الى الغير لاستعمالها في نشاط آخر دون اذن صريح  
١٦٥ — الامتداد القانونى للإيجارات لصالح المهجرين . . . . . ٧١٣  
١٦٥ م — تخصيص هذا القانون وتوقيته . . . . . ٧١٤

الفصل الثانى

تقييد حق المؤجر في انتهاء العقد واخراج المستاجر

وقصره في القانون الحالى على ايجار الاملاك غير المروشة

- ١٦٦ — النص على مبدأ التقييد وأثره . . . . . ٧١٥  
— أسباب الإخلاء وفقا لقانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ . . . . .  
— أسباب الإخلاء وفقا لقانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ . . . . .  
— إضافة قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ نصيا جديدا للإخلاء هو  
استعمال المستاجر المكان المؤجر بطريقة ضارة بالصحة  
أو مقلقة للراحة أو منافية للآداب الصالحة وثبت ذلك  
٧١٦ — بحكم قضائى نهائى . . . . .  
— إعادة قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ رخصة الإخلاء بسبب الرغبة  
في عدم المكان لاعادة بنائه بشكل أوسع . . . . .  
— القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أضاف لأسباب الإخلاء المهدم  
للمنشآت الآلية للسقوط والإخلاء المؤقت لقتضيات  
٧١٧ — الترميم والصيانة . . . . .  
— المستاجر بمقد الإيجار صحيح هو الذى له حق البقاء في  
٧١٨ — العين المؤجرة مادام قائما بالتزاماته . . . . .  
— بقاء المستاجر بالعين المؤجرة بعد انتهاء مدة العقد الانتقائية  
لا يعتبر تجديدًا ضمنيًا للعقد ولا امتدادًا اتفاقيا أنها يعتبر  
امتدادا للعقد بقوة القانون بنفس شروطه الأصلية  
٧١٨ — الامته وأجرته . . . . .  
— المشرع لم يحدد في قانون إيجار الاملاك ركن المدة في عقد  
٧١٩ — الإيجار . . . . .

- التزام المؤجر بالاجرة المتفق عليها في العقد طيلة مدة العقد  
الاتفاقية ولو كانت دون الاجرة القانونية . . . . . ٨٠٠
- وفاة المستأجر أثناء مدة العقد الاتفاقية يترتب عليها انتقال  
حقه في الاجارة الى ورثته الشرعيين . . . . . ٨٠١
- وفاة المستأجر خلال شغلته العين بمقتضى أحكام الامتداد  
القانوني يترتب عليها انتقال حقه الى من كانوا يقيمون معه  
حتى الوفاة بشروط المادة ٢٩ من ق ٩ لسنة ١٩٧٧ . .  
— كفاية المستأجر تضمن اجرة مدة العقد الاتفاقية فقط . اما  
الاجرة التي تستحق في ذمة المستأجر خلال الامتداد القانوني  
للمقد فلا يشملها الكفيل . . . . .  
— الغاء النص الاستثنائي الذي يقرر الامتداد القانوني أثناء  
مدة العقد الاتفاقية يترتب عليه استمرار العلاقة التأجيرية  
الى حين انقضاء هذه المدة . . . . .  
— الفسخ والقضاء على أن استعمال الملك رخصة الاغلام  
لهدم العين لاعادة بنائها بشكل اوسع لا يجوز في أثناء مدة  
العقد الاتفاقية أما يجوز خلال فترة الامتداد القانوني للمقد  
الامتداد القانوني يستمر الى حين الغاء النص الاستثنائي  
الذي قرره ولا ينتفى بصوت المستأجر أثناء مدة ذلك الإيصاد  
إذا ترك المستأجر مساكنين أو إذا كانت العين مؤجرة لمزاولة  
نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي . . . . . ٨٠٢
- لا ينتهي عقد الايجار بهجرة المستأجر المصري ومخالفه  
الجنار المصرية نهائيا . . . . . ٨٠٤
- حق المستأجر بالامتداد القانوني يجب لاحقا بهتخصه  
لا يورث عنه ولا يجوز لورثته أن يتسكوا به لجسرد  
كونهم ورثين له . . . . .  
— التنتين المدني الحالي المعمول به من ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩  
لا يسرى على العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين بمقدود  
سابقة على ذلك التاريخ والمدة امدادا قانونيا . . . . . ٨٠٥
- متى تعلق هذا التقييد بالنظام المصمم وجنواز نزول  
المستأجر عنه . . . . . ١٦٧
- لا يجوز الاتفاق في عقد الايجار على عدم سريان الامتداد  
القانوني عند انتهاء المدة المتفق عليها به . . . . . ٨٠٧
- النص في العقد على انتهاء الاجارة بانهاء عمل المستأجر

صفحة

نيسة

- في مصر يتج بطلان لمخالفته قاعدة تتعلق بالنظام العام  
 ٨٠٨ ( هابش ١٨ مكررا ص ٨٠٧ ) . . . . .  
 — بعد إبرام عقد الإيجار وانتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ،  
 يجوز للمستأجر أن يتصرف في حقه في الامتداد القانوني  
 وأن ينزل عنه بحريته . . . . .  
 — نزول المستأجر عن هذه المزية في هذه الحالة لقاء بدل  
 خلو يتقاضاه من المؤجر أمر جائز له وإن كان مكررا ص ٨٠٨ )  
 ٨٠٩ المؤجر ( هابش ٢١ مكررا ص ٨٠٨ ) . . . . .  
 — لا يجوز للمستأجر أن يتنكس بالامتداد القانوني لأول مرة  
 ٨١٠ أمام محكمة النقض . . . . .  
 — نزول المستأجر الثابت عن غيرهِ من المساكين عن حق  
 الإجارة في هذه الحالة يسرى على هؤلاء المساكين كما يسرى  
 أيضا في حقهم حكم الإخلاء الذي يصدر ضده . . . . .  
 — عدم افتراض نيابة المستأجر عن هؤلاء المساكين إذا  
 لم يكونوا قد تمسكوا بها . . . . .  
 ١٦٨ — استثناء الامكن المؤجرة مفروشة من حكم الامتداد القانوني  
 — استحداث ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ استثناء من حكم الامتداد  
 القانوني بالنسبة للامكن المؤجرة مفروشة طبقا له . . . . .  
 ٨١١ — قصر هذا الاستثناء على الامكن المعدة أصلا للسكن متى  
 أجرت مفروشة سواء أكانت مستعملة للسكن أو لغيره  
 ٨١٣ من الأغراض . . . . .  
 — أخذ قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بهذا الاستثناء . . . . .  
 — أخذ قانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أيضا بهذا الاستثناء  
 ( ص ٨١٤ ) . . . . .  
 ١٦٩ — تعيين من يستفيدون من مزية الامتداد القانوني بعد وفاة  
 المستأجر . . . . .  
 ٨١٤ — انتهاء مدة العقد الائتمانية واستمرار المستأجر في شغل العين  
 المؤجرة يجعل حقه في الإجارة مستقدا من التشريع  
 الاستثنائي لا من العقد ولا من أحكام القانون العام . . . . .  
 ٨١٥ — حقوق والتزامات المستأجر المترتبة على الامتداد القانوني  
 لصيقة بشخصه مادام شاغلا للعين . . . . .  
 ٨١٦ — حق مسكني المستأجر المنصوص عليهم في المادة ١/٢٩ من  
 ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لا وجود له مادام حق المستأجر مازال

- قائما فلا يكون لهم مطالبة المؤجر أو المستأجر بأحقيتهم في  
الاستمرار في الإجارة . . . . . ٨١٧
- ١٦٦ م- نظرية نيابة المستأجر المفترضة عن الساكنين له منذ بدء  
الاجارة . . . . . ٨١٨
- زوجة المستأجر وأولاده وأولديه المقيمين معه منذ بدء  
الاجارة تمتد الاجارة اليهم ولو ثبت أن المستأجر لم يقم  
في العين المؤجرة أصلا ( هامش ٢٧ ص ٨١٩ ) . . . . . ٨١٩
- قانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ لم ينظم حق الساكنين في الاستمرار  
في الإجارة بعد وفاة المستأجر لكن الفقه والقضاء اعترفا  
بهذا الحق لهم ولو لم يكونوا من الأقارب بمجرد ثبوت  
مساكنتهم له منذ بدء الإجارة ( هامش ٣٨ ص ٨١٩ ،  
ص ٨٢٠ ، ٨٢١ ، ٨٢٢ ، ٨٢٣ ) أيضا هامش ٤١ — ٤٣  
ص ٨٢٤ ، ٨٢٥ ، ٨٢٦ . . . . .
- تزعم نظرية النيابة المفترضة بعد صدور ق ٥٢ لسنة  
١٩٦٩ ، وقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ واشتراطها الإقامة مع  
المستأجر لحين وفاته أو ترك العين المؤجرة دون اشتراط  
الإقامة منذ بدء الإجارة . . . . . ٨٢٣
- ١٧٠ — ضرورة تقييد نظرية النيابة المفترضة بالحكمة التي أملت  
الانتفاء اليها منعاً من مساوئ إطلاقها ورفض محكمة  
النقض الأخذ بها . . . . . ٨٢٧
- نظرية النيابة المفترضة ابتدعت لحماية الأشخاص الذين  
اضطلع المستأجر بمساكنتهم معه منذ بدء الإجارة عن طريق  
اعتبارهم مستأجرين أصليين لا مستأجرين من الباطن ولا  
متنازل لهم عن الإيجار ولا شاغلين دون سند ، لمنع اخلائهم  
أو اخلاء المستأجر بسببهم ، فيتمين حصر هذه النظرية في  
حدود الضرورة والغاية التي انشئت لاجلها . . . . . ٨٢٧
- عدم اطمئنان محكمة النقض الى امكان التقيد في تطبيق هذه  
النظرية بهذه القيود ، فاطرحتها وزات مخالفتها للنسبية اثر  
العقد وقالت أن الساكنين ليسوا اطرافا في عقد الإيجار  
وأن تمتعهم بالإقامة يقوّم من المستأجر على التزامات  
وواجبات أدبية ذات طابع خاص . . . . . ٨٢٩
- المستأجر للسكن هو الطرف الاصيل في عقد الإيجار دون  
الساكنين له منذ بدء العلاقة ( هامش ٤٥ مكررا ) . . . . . ٨٣٠



صفحة

نيفة

- نقد اطراح فكرة نيابة المستأجر نيابة ضمنية عن يساكونه  
٨٢٢ من أفراد أسرته . . . . .
- ١٧١ — الرعاية الخاصة التي قررها لهؤلاء الأشخاص نص المادة  
٨٢٣ ٢٩ من ق ١٩٧٧/٤٩ . . . . .
- هذه الحماية الاستثنائية للمساكين في قانون ٥٢ لسنة  
١٩٦٩ قاصرة على الأياكن المؤجرة لاغراض السكنى . . . . . ٨٢٤
- استحدث قانون ٥١ لسنة ١٩٨١ بتنظيم المنشآت الطبية  
تعديدا جوهريا في هذا الصدد ( هامش ٤٦ مكررا  
٨٢٤ ) . . . . .
- المقصود بالإقامة في ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، ق ٤٩ لسنة  
١٩٧٧ ، الإقامة المستقرة ( أيضا ص ٨٦٤ ) . . . . . ٨٢٥
- الإقامة العرضية والعبارة والموقوتة بها استطالت وأيا  
كانت دوائهما لا تعتبر إقامة مستقرة ( هامش ٤٧  
ص ٨٢٥ ) ، ( هامش ٤٧ مكررا ص ٨٢٦ ، ص ٨٦٥ ،  
ص ٨٦٨ ، ص ٨٦٩ ) . . . . .
- يشترط في أقارب المستأجر للانفاة من القانون ، ألا يكونوا  
محتجزين مسكنا آخرأ في نفس البلد دون مقتضى ( أيضا  
ص ٨٧٠ ) . . . . . ٨٢٦
- يعتبر مقتضيا يبرر احتجاز المسكن الآخر استعمال المالك  
حقه المخول له بالمادة ٣٩ من ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ( أيضا  
ص ٨٥٨ ، ص ٨٦٤ ) . . . . .
- يجوز للحكمة من تلقاء نفسها أن تتعرض في دعوى استمرار  
العقد لبحث اجتياز المدعى مسكنا آخرأ دون مقتضى  
أو عسفه . . . . . ٨٢٧
- الإقامة المستقرة يجب أن تستمر حتى وفاة المستأجر أو  
تركه العين . . . . .
- انقطاع اقلية القريب بسبب الإعارة في الخارج أو الدراسة  
أو العمل لا تحول دون استفادته من الرخصة التي تقرها  
له المادة ٢٩ من ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ( أيضا ص ٨٤٨ )
- ( هامش ٦٣ مكرران ص ٨٤٨ ، ص ٨٥٨ ، ٨٦٩ ) . . . . . ٨٢٨
- لا يشترط في انفاة الزوجة من هذا النص ثبوت الزواج  
بوثيقة رسمية ولكن يشترط ثبوت استمرار زوجيتها  
حتى وفاة زوجها المستأجر أو تركه العين المؤجرة . . . . .

مبصرة

مبصرة

- انتهاء اقامة الزوجة مع زوجها اذا طلقت منه قبل وفاته  
او قبل تركه العين المؤجرة ولو كان طلاقها رجسيا طالما  
٨٢٩ أن زوجها لم يراجعها قبل وفاته أو تركه العين . . .  
— انبساط الامانة بامتداد عقد الاجارة عند وفاة المستاجر أو  
تركه العين المؤجرة على من اقبلوا مع المستاجر في وقت  
لاحق على ابرامه الاجارة وسبق على الوفاة أو الترك  
وظلوا مقيمين معه ، حتى حدوث الوفاة أو الترك ، اقامة  
٨٤١ مستقرة . . . . .  
— عدم افادة من لم يكن مقيما مع المستاجر من قبل الوفاة أو  
الترك وانما اقام عقب حدوث الوفاة أو الترك ( ايضا  
٨٤٢ من ٨٧٢ ) . . . . .  
— تقدير الإقامة بهذا المعنى مسألة موضوعية تخضع لتقدير  
قاضى الموضوع ( ايضا ص ٨٤٨ ، ص ٨٦٦ ، ص ٨٦٨ ،  
٤٨٣ ص ٨٦٩ ) . . . . .  
— وفاة المستاجر اثناء مدة العقد الاتفاقية تنقل حقوقه في  
الاجارة الى ورثته دون قيد أو شرط . . . . .  
— احكام المادة ٢٩ من ق ٩ لسنة ١٩٧٧ مقصورة على حالة  
الوفاة أو الترك بعد انقضاء مدة العقد الاتفاقية وفي انتهاء  
٨٤٤ الامتداد القانوني . . . . .  
— المساكون للمستاجر من بدء العلاقة الاجارية يعتبرون  
مستاجرين اصليين لهم حق الانتفاع بالامتداد القانوني سواء  
في حياة من أبرم العقد باسمه أو بعد موته دون قيد  
أو شرط . . . . .  
— زوجة المستاجر واولاده ووالداه الذين لم تثبت لهم صفة  
المستاجر ، تنتقل اليهم حقوقه بشرط ان يكونوا مقيمين معه  
اقامة مستقرة وقت موته أو تركه العين دون اشتراط  
٨٤٦ مدة معينة . . . . .  
— سائر اقارب المستاجر حتى الدرجة الثالثة نسبا أو بماهرة  
لا تنتقل اليهم حقوق المستاجر الا بشرط أن يكونوا مقيمين  
معه بصفة مستقرة وقت موته أو تركه سنة على الأقل  
٨٤٨ سابقة على الوفاة أو الترك . . . . .  
— اقامة الزوجة بالمسكن المؤجر لزوجها رهين باستمرار العلاقة  
الزوجية ( هامش ص ٨٤٦ ) . . . . .

- طلاق مستأجر العين لزوجته وزواجه بأخرى وإقايته معها بشقة أخرى لا يخول مطلقة حق البقاء في العين ولا يغير من ذلك إصداره عقد إيجار لها عن العين ( هامش ص ٨٤٦ )
- إذا فكر في عقد الإيجار أن الغرض من تأجير العين استعمالها سكنا خاصا للمستأجر وزوجته ، فإن اعتبار الزوجة شريكة في الإيجار وصاحبة حق أصلي في الانتفاع يخولها الاستقلال بها حال تخلى زوجها عن عقد إيجارها ، غير صحيح قانونا ( هامش ص ٨٤٦ ) . . . . .
- أرملة المستأجر متى كانت في الأصل مقيمة مع زوجها وقت بدء الإجارة أو كانت قد تزوجها بعد بدء الإجارة ، تعتبر مستأجرة أصلية سواء في أثناء حياته أو بعد وفاته وكذلك أولاده المقيمون معه طالما لم تنقطع أقامتهم المستقرة عن العين المؤجرة ( هامش ص ٨٤٦ ) . . . . .
- شقيق زوجة المستأجر الأصلي يعتبر في نفس القرابة والدرجة بالنسبة لهذا الأخير ويحق له الإقامة باستمرار الإيجار له عند توافر بقية شروط المادة ٢٩ من ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ( هامش ص ٨٤٧ ) . . . . .
- ترك المستأجر شقته لحبائه دون إذن المالك لا يكسبها حقا في تلك الشقة ( هامش ٦٠ ص ٨٤٨ ) . . . . .
- يكفي أن تكون أقامة المستفيد بالعين المؤجرة بقصد استئجارها مصيفا ببدنية الاسكندرية أقامة موسمية ومتقطعة بحسب طبيعة الإقامة فيها كمصيف بشرط أن تكون له أقامة مستقرة مع المستأجر الأصلي بمقر إقامته المعتاد حتى تاريخ الوفاة . . . . . ٨٤٩
- الترك المعنى في المادة ٢٩ من ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ هو الترك الفعلي النهائي من جانب المستأجر بقصد التخلي عن العلاقة الإيجارية لصالح من كانوا يقيمون معه وقت حصول ذلك الترك ( أيضا ص ٨٥١ ) . . . . . ٨٤٩
- ليس للمقيمين مع المستأجر التمسك بالمادة ٢٩ المشار إليها وطلب تحرير عقد باسمهم الا عند تركه الفعلي للعين وبشرط أن يكون عقد إيجاره قائما وقت حصول الترك منه ( أيضا ص ٨٧٢ ) . . . . . ٨٥٠
- المقيمون مع المستأجر المنتفعون بالإمتداد القانوني للإيجار

صفحة

نقطة

- لهم الحق في مطالبة المالك بتحرير عقد ايجار لهم ويكونون متضامنين فيما بينهم ازاء المؤجر ( أيضا ص ٨٥٩ ، ٨٦٠ ) ٨٥١
- هذا التضامن لا يشمل المستأجر الذي ثبت تركه العين مما يترتب عليه اخراجه من العلاقة العقدية واحلال غيره محله فيها ( هامش ٦٧ ص ٨٥١ ) . . . . .
- الممول عليه هو الترك الارادى الذى يتم عن طوعية من المستأجر . فلا يعد تركا الحكم بطرده أو باخلائه من العين المؤجرة اذ في هذه الحالة لا يحق لمن يشاركه الاقامة التمسك بامتداد الايجار بالنسبة اليه بل يتعين اخلاء العين من المستأجر وبشاركيه ، نحق هؤلاء في البقاء رهن ببقاء عقده ( أيضا هامش ٧٥ مكرر ثان ص ٨٥٩ ) . . . . . ٨٥٢
- سوى المشرع في المادة ٢٩ المشار اليها بين حالتى الترك والوفاء بالنسبة الى كل من طائفتى الاقارب التى تضمنتها ٨٥٤
- تطبيق كل من المادة ١/٢١ من ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، والمادة ٢٩ من ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ من حيث الزمان . . . . . ٨٥٦
- وجود مسكن آخر للابن المقيم مع ابيه أصلا منحتة اياه الشركة التى يعمل فيها بسبب عمله فيها واستقراره في هذا المسكن اثناء عمله بالشركة ، لا يستطحقه في امتداد اجارة مسكن والده بعد وفاة هذا الاخير أو تركه . . . . . ٨٥٨
- ابنة المستأجر التى لها حق الاقامة من المادة ٢٩ المشار اليها ، ومدى حقها في العودة للعين اذا ما طلقت من زوجها بعد وفاء ابيها ( أيضا هامش ٨٠ ص ٨٦٢ ) . . . . . ٨٦١
- حالة تعدد الاشخاص الذين لهم الحق في الامتداد القانونى من بعد المستأجر . . . . . ٨٦٣
- ١٧١م — ( ١ ) شروط ثبوت هذه الحماية للمقيمين مع المستأجر الى حين وفاته أو تركه العين المؤجرة لغرض السكنى . . . . . ٨٦٣
- ١٧١م ٢ — ( ١ ) شرط الاقامة المستقرة في العين المؤجرة . . . . . ٨٦٤
- عند ثبوت اقامة التمسك بالمادة ٢٩ المشار اليها اقامة مستقرة في العين المؤجرة ، لا يلزم ان يكون المستأجر الذى أبرم العقد بلسبه قد اقام في هذه العين . . . . . ٨٦٦
- امتداد عقد ايجار شقة المصيف بعد وفاة المستأجر ، شرطه الاقامة معه في مقره خارج المصيف اقامة مستقرة حتى

صفحة

مبينة

- تاريخ الوفاة ولا يكفى مجرد تردد المستفيد على العين في  
أوقات متقاربة للقول بالامتداد الإجارة لصالحه ( أيضا  
ص ٨٤٩ ) . . . . .
- إذا كانت الابنة قد تزوجت وتركت شقة النزاع واتخذت  
لنفسها سكنا مستقلا مع زوجها وأولادها ، وكانت أقامتها  
في عين النزاع على سبيل الاستضافة وفي فقرة مرض  
والدتها التي انتهت بوفاها ، فلا يثبت لها الحق في امتداد  
إيجار مسكن والدتها اليها ( انظر نصيحيا لصفحة ٨٦٦
- ٨٦٨ . . . . . في نهاية الفهرس )
- ١٧١م٣ — (٢) استمرار الإقامة ، وحكم الإقامة المارضة في مكان  
آخر أنها لا تقطع الإقامة المستقرة في عين النزاع ولا تنافيها
- ٨٦٩ — تمسك ولدى المستاجر بأنهما لم يتخليا عن الإقامة بالشقة  
المؤجرة لوالدهما حتى وفاته وأن أقامتهما بمسكن آخر  
مع والدتهما بعد طلاقها كان بصفة مؤقتة . رفض امتداد  
العقد اليهما استنادا الى أنها لم يقيما فيها بشخصيهما
- ٨٧٠ . . . . . يكون مشوبا بالقصور . . . . .
- ٨٧٠ . . . . . ١٧١م٤ — (٣) شرط عدم احتجائي سكن آخر في البلد ذاته . . . . .
- ١٧١م٥ — (٤) شرط بقاء عقد المستاجر الاصلى قائما حتى وفاته أو
- ٨٧١ . . . . . تركه العين المؤجرة . . . . .
- إذا توفي المستاجر في أثناء تمتعه بالامتداد القانوني ولم يكن  
أحد مقيما معه في العين المؤجرة قبل وفاته ، ثم أقام فيها  
بعد وفاته أحد أقاربه فإن أقامته هذه تعتبر شغلا للعين
- ٨٧٢ . . . . . دون سند وبالتالي غصبا . . . . .
- يشترط لامتداد عقد المستاجر الى من يدعى أنه كان مقيما  
معه إقامة مستقرة وقت وفاته أو تركه العين المؤجرة أن  
يكون ذلك العقد بازال قائما حتى الوفاة أو الترك لم يفسخ  
قضاء أو رضاء ( أيضا ص ٨٥٠ ) . . . . .
- ١٧٢ — (ب) فيها يتعلق بالامكان المؤجرة لمزاولة نشاط تجارى
- ٨٧٣ . . . . . أو صناعي أو مهني أو حرفي . . . . .
- اندماج الحق في الإيجار بقوة القانون في المستغل التجارى  
أو الصناعي ( الجدك ) باعتباره أحد العناصر المكونة له
- ٨٧٥ . . . . . متى كان إنشاء المتجر أو المصنع قد تم بتوافق المؤجر
- استمرار العقد بعد وفاة المستاجر عن العين المستعملة في

صفحة

نقطة

- النشاط التجارى أو الصناعى أو المهنى اتساعا قصد به حماية ذلك النشاط . والعبرة في ذلك بحقيقة استعمال العين ( هابش ٨٦ مكرر ثالث ص ٨٧٦ ) . . . . . ٨٧٦
- استثمار العقد في حالة وفاة المستأجر لصالح ورثته اذا لم يكن له شركاء في استغلال العين المؤجرة . فاذا كان له شركاء فيستمر العقد لصالح ورثته نميا يتعلق بنصيبه في الشركة وليلقى الشركاء كل منهم بنسبة نصيبه . . . . . ٨٧٧
- الحق المقرر في المادة ٢/٢٩ المشار اليها بالنسبة لاستثمار عقد الايجار لا يسرى على المستأجر من ألباطن . . . . . ٨٧٨
- خروج المشرع على المبدأ الذى قرره المادة ٢/٢٩ المشار اليها بالقانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ بشأن المنشآت الطبية فأجاز لورثة الطبيب المستأجر النزول عن العين المؤجرة لطبيب مرخص له بمزاولة المهنة ( هابش ٨٧ مكرر ص ٨٧٨ ، ٨٧٩ ، ٨٨٠ ) . . . . .
- لمستأجر المنشأة الطبية — ولورثته من بعده — التنازل عنها في أى وقت لطبيب وينتج هذا التنازل اثره في حق المؤجر فيظل مقد ايجار المنشأة قائما ومستمرا لصالح المتنازل اليه تغليا للمصالح العام على المصلحة الخاصة للمؤجر اذ حرص المشرع على الإبقاء على المنشآت الطبية حتى لا يتأثر نشاطها بوزارة صاحبها أو تنازله عنها لى تستمر في أداء الخدمات الطبية للمواطنين وهو اعتبار متعلق بالنظام العام ( هابش ٨٧ مكرر ) . . . . . ٨٧٩
- ورثة الطبيب الذين يستمر لصالحهم عقد استئجار مكان مبادته الخاصة لا يكون لهم الحق في تأجير هذا المكان من باطنهم الى الغير لاستعماله في نشاط آخر دون إذن كتابى صريح من المالك ( هابش ٨٧ مكرر ص ٨٧٩ ) . . . . .
- مستأجر المنشأة الطبية . احقية ورثته من بعده في التنازل عنها لطبيب . تعلق ذلك بالنظام العام ( هابش ٨٧ مكرر ) . . . . . ٨٨٠
- تأجير جزء من عيادة طبية من الباطن قبل صدور قانون المهن الطبية يسرى عليه هذا القانون باثر فورى ( هابش المنشأة الطبية . ماهيتها . للمستأجر وورثته من بعده

نسخة

صفحة

التنازل عنها لطبيب مرخص له بمزاولة المهنة . اثره . بقاء عقد الإيجار قائما ومستمرا لصالح المتنازل اليه . يؤدي ذلك عدم جواز تأجيله عيادة الطبيب الخاصة من الباطن الى الفير لاستعمالها في نشاط آخر دون اذن صريح من المالك ( هامش ص ٨٨١ ) . . . . .

- دعوى المؤجر في ظل القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بإخلاء العين المؤجرة عيادة طبية لتنازل المستاجر عنها دون اذن كتابي صريح منه . صدور القانون ٥١ لسنة ١٩٨١ أثناء نظر الاستئناف . عدم جواز الحكم بالإخلاء ( هامش ٨٧ مكرر ص ٨٨٠ ) . . . . .

- عقد إيجار المنشأة الطبية . امتداده لصالح ورثة المستاجر الأصلي دون اشتراط مشاركتهم له او ممارسة أحدهم مهنة الطب ( هامش ٨٧ مكرر ص ٨٨٠ ) . . . . .

- تنازل الطبيب عن العيادة الطبية المؤجرة له الى طبيب آخر . جائز وفقا للقانون ٥١ لسنة ١٩٨١ . وجسوب اعمال حكمه على المنازعات السابقة طالما ان المراكز القانونية لم تكن قد استقرت بصور حكم نهائي فيها . النص في العقد على عدم جواز التنازل . لا اثر له ( هامش ٨٧ مكرر ص ٨٨٠ ) . . . . .

- اجارة المنشأة الطبية - استمرارها لصالح الطبيب المتنازل اليه - لا يشترط فيه ان يكون المتنازل اليه مزاولا للمهنة بالفصل في تاريخ التنازل ( هامش ٨٧ مكرر ص ٨٨٠ ) . . . . .

- عدم جواز التمسك بقواعد الامتداد القانوني لمقد إيجار المكان المستعمل كمهنة طبية لأول مرة أمام محكمة النقض رغم تعلقها بالنظام العام لما يخالطها من واقع كان يجب طرحه على محكمة الموضوع . . . . .  
- استثناء آخر بموجب قانون مزاولة مهنة الصيدلة . . . . .  
- وفاة صاحب الصيدلية . جواز ادارتها لصالح الورثة . حالة وجود أبناء للمتوفى لم يتوا الدراسة . وجوب ادارة الصيدلية بمعرفة صيدلي . تجسيد جينينج التراخيص ( هامش ص ٨٨١ ) . . . . .

- استثناء ثالث بموجب قانون الحماية . . . . .
- استمرار عقد إيجار مكتب المخابر بعد وفاته أو تركه المهنة . جواز التنازل عن حق الإيجار لمزاولة مهنة أخرى . تطلق ذلك بالنظام الصام وأثره ( هامش ص ٨٨١ ) . . . . . ( ص ٨٨٢ )
- هذه الاستثناءات قلصت على مزاولة من الطب والصيدلة والمجاعة بما يخل ببدا المساواة ( هامش ص ٨٨٢ ) . . .
- استمرار عقد الإيجار لورثة المستاجر . حق الورثة في استغلال العين . لا يجوز لهم النزول عن الإجارة للغير إلا إذا توافرت في هذا النزول شروط بيع الجدك . . . . . ٨٨٢
- ترك المستاجر العين المؤجرة حال حياته . عدم امتداد الإجارة لصالح الورثة . امتداد الإجارة لصالح شركائه أن وجدوا . صدور حكم بالإخلاء ضد المستاجر . عدم حجية هذا الحكم على من امتد إليه العقد بعد الترك . . . . . تطبيق ذلك على حالات الوفاة أو الترك التي تقع من تاريخ صدور القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . . . . . ٨٨٣
- ١٧٢م — طبيعة هذه الرعاية وتقديرها وضرورة التضييق فيها . . . . . ٨٨٣
- المستفيد من امتداد عقد الإيجار إليه بعد وفاة المستاجر أو تركه العين المؤجرة ، لا يعتبر مستاجرا أصليا يستفيد حقه من العقد إنما يستفيد حقه في الاستمرار من نص القانون . . . . . ٨٨٤
- وجود الزوجة بالعين التي يستأجرها زوجها منذ بدء الإيجار لا يجعل منها مستأجرة لها . وبطلانها ينتهي سند بقائها بالعين المؤجرة ( هامش ٨٨ مكرر ) . . . . . ٨٨٤
- امتداد عقد الإيجار لأقارب المستاجر الأصلي . حق شخصي مقرر لهم . لا يجوز لأخوة القريب المقيم مع المستاجر الذين لم يكونوا مقيمين معه أن يتسكوا بمثل حقه أو يطلبوا مشاركته فيه ( هامش ٨٨ مكرر ثان ) . . . . . ٨٨٥
- مزية الامتداد القانوني لعقد الإيجار يستفيد بهسا سواء كان المستاجر المتوفى أو التارك هو من أبرم عقد الإيجار ابتداء مع المالك أو من امتد العقد قانونا لصالحه بعد وفاة المستاجر الأصلي أو تركه العين ( هامش ٨٩ ) . . . . . ٨٨٦



صفحة

نسخة

- ٨٨٧ — رأينا في ذلك . . . . .
- اذا تضمن عقد الايجار ان الغرض من الاجارة هو سكني  
المستأجر وزوجته واولاده لا غير ، فلا يجوز له ان يسكن  
٨٨٨ معه غير هؤلاء . . . . .
- ٨٨٩ — تحديد استعمال العين المؤجرة لا يعتبر من النظام العام . . .
- اساءة المستأجر استعمال هذا الحق يعتبر تمسسا في  
٨٩٠ استعماله . . . . .
- ٨٩٠ — اسباب انتهاء العلاقة الاجارية . . . . .
- ١٧٣ مـ ( ١ ) اسباب انتهاء العلاقة الاجارية وفقا للقانون المدني  
٨٩١ — انقضاء مدة العقد ( أيضا من ٨٩٨ ) . . . . .
- ٨٩١ — التناسخ أو الاتفاق على انتهاء العقد قبل انقضاء مدته  
( أيضا من ٩٠١ ) . . . . .
- تحقق الشرط الفاسخ الصريح ( أيضا من ٩٠٠ ، ٩٠٢ ) . . . . .
- اتحاد ذمة المؤجر وذمة المستأجر ( أيضا من ٩٠١ ) . . . . .
- الفسخ لعدم وفاء أحد العاقدين بالتزاماته ( أيضا من ٨٩٩ ) . . . . .
- هلاك العين المؤجرة ( أيضا من ٩٠١ ) . . . . .
- ٨٩٢ — ابطال سند ملكية المؤجر أو مسخه ( أيضا من ٩٠١ ) . . . . .
- ٨٩٢ — موت المستأجر ( أيضا من ٩٠٤ ) . . . . .
- ٨٩٣ — اعسار المستأجر ( أيضا من ٩٠٤ ) . . . . .
- انتقال ملكية العين المؤجرة الى غير المؤجر ( أيضا  
من ٩٠٥ ) . . . . .
- ٨٩٤ — نقل الموظف أو المستخدم . . . . .
- ٨٩٤ — الظروف الطارئة المرفقة ( أيضا من ٩٠٤ ) . . . . .
- اشتراط المؤجر الحق في الفسخ اذا احتاج شخصا الى  
استعمال العين المؤجرة ( أيضا من ٩٠٤ ، ٩٠٧ ) . . . . .
- ١٧٣ مـ ٢ — ( ب ) اسباب انتهاء العلاقة الاجارية وفقا لقوانين ايجار  
الاماكن . . . . .
- ٨٩٥ — ( ١ ) اسباب الاخلاء في قانون ١٣١١ لسنة ١٩٤٧ . . . . .

نبذة

صفحة

- عدم قيام المستأجر بوفاء الأجرة المستحقة . . . . .
- التآجير من الباطن بغير إذن . . . . .
- استعمال المكان المؤجر بطريقة تنافي شروط الإيجار المعقولة
- أو تضر بمصلحة الملك . . . . .
- إذا أصبح المكان المؤجر آيلا للسقوط . . . . .
- إذا أراد المالك هدم المكان المؤجر لاعادة بنائه بشكل أوسع ٨٩٦
- طلب الإخلاء بسبب الهدم لاعادة البناء بشكل أوسع
- ٩٠٦ ( أيضا ص ٩٠٧ ) . . . . .
- ٩٠٦ — طلب الإخلاء للضرورة الملجئة ( أيضا ص ٩٠٧ ) . . . . .
- ٩٠٧ — تعلق أسباب الإخلاء بالنظام العام . . . . .
- تعديل جوهرى . قصر قناتون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الابتسداد
- ٩٠٧ — القناتونى على ايجارات الامكن المؤجرة غير مفروشة . . . . .
- استبعاد الهدم لسبب ايلولة المكن للسقوط والاستعانة
- عنه بتنظيم للمنشآت الائلة للسقوط والترميم والصيانة
- (٢) أسباب الإخلاء بالقناتون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ . . . . .
- عدم وفاء المستأجر بالأجرة . . . . .
- النزول عن الإيجار أو التآجير من الباطن دون إذن كتابى
- من الملك . . . . .
- اساءة استعمال المكان المؤجر أو مخالفة شروط الإيجار
- ٩٠٨ — (٣) تعديل أدخله قناتون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على هذه الاسباب
- ١ ( ) عدم وفاء المستأجر الأجرة المستحقة . . . . .
- (ب) التآجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار أو الترك
- بغير إذن . . . . .
- (ج) استعمال المكان المؤجر بالخلفنة لشروط العقد المعقولة
- أو فى غير الاعراض المؤجر من أجلها . . . . .
- (د) استعمال المكان المؤجر بطريقة ضارة بالصحة أو
- مقلقة للراحة أو منافية للاداب العامة متى ثبت ذلك
- بحكم قضائى نهائى . . . . .
- اعادة اجازة الإخلاء بسبب الرغبة فى هدم المكان المؤجر
- ٩٠٩ — لاعادة بنائه بشكل أوسع . . . . .

صفحة

تيسرة

- (٤) أسباب الاخلاء في قانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ( أيضا  
 ٩١٧ ) . . . . . ٩١٠  
 — الهدم الكلى أو الجزئى للمنشآت الالية للسقوط ( أيضا  
 ٩١١ ، ٩١٢ ) . . . . .  
 — عدم وفاء المستأجر الاجرة المستحقة ( أيضا ٩١٣ )  
 — التنازل عن المكان المؤجر أو التاجير من الباطن بغير اذن  
 أو تركه ( أيضا ٩١٣ ) . . . . .  
 — أن يثبت بحكم قضائى نهائى استعمال المكان المؤجر بطريقة  
 مقلقة للراحة أو ضارة بسلامة المبنى أو الصحة العامة  
 أو فى أغراض منافية للاداب العامة ( أيضا ٩١٣ ) . . ٩١١  
 ١٧٣م٢ — التمييز بين طلب الاخلاء والسبب الذى بنى عليه الطلب  
 — التمييز بين طلب الاخلاء والسبب الذى بنى عليه الطلب  
 — الحالات الواردة فى المادة ١٨ من ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١  
 تعتبر كل منها بمثابة طلب قائم بذاته ، وما يتفرع عنها مجرد  
 سبب فى نطقها . . . . . ٩١٣

ملحق للكتاب

نصوص قوانين اجار الأماكن المعمول بها

والقوانين الاخرى المتصلة بها

- القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . . . . . ٩٢٠  
 — لائحته التنفيذية . . . . . ٩٦٣  
 — قرار وزير الإسكان ١٩٧٨/٣٣ بتعيين المصاييف والمشتاتى  
 — قرار وزير الإسكان ١٩٧٨/٨٦ بشأن الاتفاق من حصيلة  
 الميالى . . . . . ٩٨٢  
 — قرار ١٩٧٩/١٠٩ بشأن تنظيم انتخاب الملك . . . . . ٩٨٤  
 نصوص القوانين السابقة التى يستمر العمل بها  
 بقاء على نص المادة ٩ من ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧  
 (١) من القانون ١٩٤٧/١٢١ . . . . . ٩٩٧

نيسبة	صفحة
(٢) من القانون ١٩٦٢/٤٦ . . . . .	١٠٠٢
(٣) القانون ١٩٦٥/٧ . . . . .	١٠٠٨
(٤) من القانون ١٩٦٩/٥٢ . . . . .	١٠١٢
— القانون رقم ١٩٨١/١٣٦ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الامكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر	١٠١٨
— قرار رقم ١٩٨١/٧٦٦ باللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٩٨١/١٣٦ . . . . .	١٠٣٢
— النماذج المتبعة بتلك اللائحة التنفيذية . . . . .	١٠٦٣
— قوانين الضرائب على العقارات المبنية والاعفاء منها :	
(١) القانون رقم ١٩٦١/١٢٩ بتعديل بعض احكام القانون رقم ١٩٥٤/٥٦ بشأن الضريبة على العقارات المبنية	١٠٧١
(٢) القانون رقم ١٩٦١/١٦٩ بتقرير بعض الاعفاءات من الضريبة على العقارات المبنية وخفض الاجارات بمقدار الاعفاءات . . . . .	١٠٧٣
— قرار رقم ١ لسنة ١٩٦١ في شأن تفسير بعض احكام القانون ١٩٥٤/٥٦ . . . . .	١٠٧٤
— قرار رقم ١ لسنة ١٩٦٣ بتعديل القرار رقم ١ لسنة ١٩٦١ . . . . .	١٠٧٥
(٣) القانون رقم ١٩٦٨/٤٦ باستثناء بعض الامكن من الاعفاءات الضريبية المقررة بالقانون ١٩٦١/١٦٩	١٠٧٦
(٤) القانون رقم ٧٧ لسنة ١٩٦٦ بتخفيض القيمة الاجارية المثبتة في دفاتر الحصر والتقدير لبعض العقارات المبنية . . . . .	١٠٧٧
(٥) القانون رقم ١٩٧١/٤٣ في شأن اعادة حساب القيمة الاجارية المثبتة بدفاتر الحصر والتقدير لبعض العقارات المبنية . . . . .	١٠٧٨
(٦) القانون رقم ١٩٥٦/٢٢١ بتعديل بعض احكام القانون رقم ١٩٤٩/١٤٥ بإنشاء مجلس بلدى لمدينة القاهرة	١٠٧٨

نبيذة	صفحة
(٧) النصوص المتعلقة برسم النطانة . . . . .	١٠٨٢
(١) القانون رقم ١٩٦٧/٢٨ . . . . .	١٠٨٦
(ب) قرار محافظ القاهرة رقم ١٩٦٨/٦٩ . . . . .	١٠٨٨
(٨) أحكام القانون ١٩٨١/١٥٧ المتعلقة بالضريبة على تأجير الوحدات السكنية مفروضة . المادة ١٦ من اللائحة التنفيذية للقانون ١٩٨١/١٥٧ . . . . .	١٠٩٠
— كتاب دورى رقم ١٩٨٦/٩٦ من الإدارة العامة للإيرادات بمحافظه القاهرة . . . . .	١٠٩١
— كتاب دورى ١٩٨٦/٦٣ بشأن التعليمات التنفيذية لكتاب دورى مصلحة الضرائب العقارية رقم ١٩٨٦/٧ بشأن الرسم البلدى ورسم الشاغلين فى ضوء فتوى الجمعية المعموية لقسمى الفتوى والتشريع بجلس الدولة الصادرة فى ١٦/٤/١٩٨٦ . . . . .	١٠٩٦
— بيان أهم الرموز . . . . .	١٠٩٩
— بيان المراجع . . . . .	١١٠١
— الفهرس . . . . .	١١٠٥

#### ملحوظة :

وقع أثناء الطبع خطأ فى صفحة ٨٦٦ فيستبدل بالسطر  
العائر من تلك الصفحة السطر الاآتى : « وقد ظهر فى العمل  
انه كثيرا ما يلجا المستأجر نفسه الى نص المادة ..... »





## للمؤلف

مجموعة « الوافي » في شرح القانون المدني تتضمن شرحا مبسوطا لجميع موضوعات القانون المدني مزودا بأحدث آراء الفقه وأحكام القضاء .  
ويشمل « الوافي » الاجزاء والمجلدات الآتية التي ظهرت أو تظهر تباعا :

### « الوافي » في شرح القانون المدني

- الجزء الاول : شرح الكتاب التمهيدى للقانون المدني سنة ١٩٨٧ .
- الجزء الثانى : الالتزامات ، ويشمل أربع مجلدات ، الثانى منها في قسمين :
- المجلد الاول : نظرية العقد والارادة المنفردة سنة ١٩٨٧ .
- المجلد الثانى : الفعل الضار والمسئولية المدنية ، ويشمل قسمين :
- القسم الاول : في الاحكام العامة للمسئولية المدنية سنة ١٩٨٨ .
- القسم الثانى : في المسئوليات المفترضة سنة ١٩٨٩ .
- المجلد الثالث : الفعل النافع والاثراء على حساب الغير ويظهر في يولية سنة ١٩٩٠ .
- المجلد الرابع : احكام الالتزام ويظهر في ديسمبر سنة ١٩٩٠ .
- الجزء الثالث : المجلد الاول : في عقد البيع ظهر سنة ١٩٩٠ .
- المجلد الثانى : عقد الايجار مطبوع طبعة رابعة سنة ١٩٨٥ ويظهر في سنة ١٩٩١ .
- المجلد الثالث : عقد الكفالة مطبوع طبعة ثانية في سنة ١٩٥٩
- المجلدات الرابع والخامس والسادس : في سسائر العقود المسماة وهذا موضعها من « الوافي » ستظهر تباعا في الاعوام القريبة .

- الجزء الرابع : الحقوق العينية .
- المجلد الاول : الحقوق العينية الاصلية .
- المجلد الثانى : الحقوق العينية التبعية ، والتأمينات العينية ، مطبوع طبعة ثانية سنة ١٩٥٩ وجارى تجديده وهذا موضعه من « الوافي » .

- الجزء الخامس : اصول الاتبات واجراءاته .
- المجلد الاول : الادلة المطلقة ، ظهرت طبعته الرابعة في سنة ١٩٨١ وجارى تجديدها وهذا موضعه من « الوافي » .
- المجلد الثانى : الادلة المقيدة وقواعد تقيد الادلة واطلاقها ، مطبوع طبعة رابعة سنة ١٩٨٦ وجارى تجديده ، وهذا موضعه من « الوافي » .

الجملة ستة عشر مجلدا أو قسما ، المتاح منها الان خمسة ، وستظهر خمسة اخرى باذن الله خلال العامين القادمين ، وسرليها باقى المجلدات تباعا بمعاونة مشاركين ممتازين . وبمشيئة الله وبفضل معاونتهم نقدر ان تكمل مجموعة « الوافي » خلال الخمس السنوات القادمة .

ابريني للطباعة ( مطبعة السلام )  
الخلفاوى - شبرا تليفون ٦٤١٨٣٣